

Beratung · Prüfung · Service



Überörtliche Prüfung
des Kreises Borken

Gebäudewirtschaft

GPA NRW

*Heinrichstraße 1 · 44623 Herne
Postfach 101879 · 44608 Herne
Telefon (0 23 23) 14 80-0
Fax (0 23 23) 14 80-333*

Inhaltsverzeichnis

Gebäudewirtschaft _____	1
Inhalte, Ziele und Methodik _____	1
Strukturen _____	3
Managementübersicht _____	4
Handlungsempfehlungen und Potenziale _____	5
Organisation und Steuerung _____	7
Management- und Steuerungsaufwand der Gebäudewirtschaft _____	8
Bewirtschaftung _____	10
Versorgungsmedien _____	10
Reinigung _____	18
Hausmeisterdienste _____	24
Gesamtbetrachtung Bewirtschaftung _____	27
Flächen- und Portfoliomanagement _____	30
Flächenmanagement Verwaltungsgebäude _____	30
Flächenmanagement Berufskollegs und Förderschulen _____	35
Anlagenabnutzungsgrad, Reinvestitions- und Modernisierungsbedarf _____	46
Gesamtbetrachtung Flächen- und Portfoliomanagement _____	49

***** Die folgende Zeile bitte nicht löschen! *****

Gebäudewirtschaft

Inhalte, Ziele und Methodik

Unser Ziel ist es, durch Prüfung und Vergleich zu einer zeitgemäßen Gebäudewirtschaft und ihrer Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der sich ändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen beizutragen. Diese Gebäudewirtschaft sollte auf einem ganzheitlichen Ansatz beruhen, der seine Basis in den Kommunalprodukten findet.

Der Ressourcenverbrauch wird dabei auf der Basis zeitgemäßer Anforderungen und Standards betrachtet und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf Optimierungsmöglichkeiten untersucht. Angesichts eines kontinuierlichen Anpassungsbedarfs sollte die Gebäudewirtschaft zugleich als ein auf Dauer angelegter Organisations- und Optimierungsprozess mit Potenzial verstanden und entwickelt werden. Die Produktprüfung¹ „Gebäudewirtschaft“ baut auf der überörtlichen Prüfung im Jahr 2006 auf und beinhaltet zunächst im Rückblick bzw. im Vergleich („follow up“) die

- Erfassung, Darstellung und Bewertung der im Rahmen der Gebäudewirtschaft anfallenden Prozesse und der aufbauorganisatorischen Gestaltung in den Kreisen,
- Untersuchung der Wirtschaftlichkeit der Aufgabe „Gebäudewirtschaftung“ in folgenden Bereichen der Bewirtschaftung:
 - Versorgungsmedien,
 - Reinigung,
 - Hausmeisterdienste.

Dieser Teil beschränkt sich im Wesentlichen in der gebotenen Kürze auf die Darstellung der Veränderungen im Vergleich zur letzten Prüfung und die Darstellung der entsprechenden Kennzahlen, sowohl in intrakommunalen als auch im interkommunalen Vergleich.

¹ Zur Definition von Aufgabenfeldern und Produkten sind allgemeine Ausführungen im Vorbericht enthalten.

Darüber hinaus setzen wir uns mit dem Flächenmanagement in den folgenden Bereichen auseinander:

- Flächenverbräuche im Bereich Verwaltungsgebäude,
- Flächenverbräuche im Bereich der Förderschulen und Berufskollegs.
- Die Betrachtung des Flächenmanagements für die o. a. Objektgruppen verbinden wir mit dem Reinvestitions- und Modernisierungsbedarf, der sich aus den vorhandenen Flächen unter Berücksichtigung der Anlagenabnutzungsgrade ergibt sowie den Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung.

Der interkommunale Vergleich der von uns gebildeten Kennzahlen erfolgt für die Betrachtung der Gebäudewirtschaft ohne eine differenzierende Clusterung. Die Erhebung und Analyse der Kennzahlen zeigt, dass weder die Einteilung in Größenklassen, noch die Betrachtung nach Betriebsformen oder eine Differenzierung nach den möglichen Rechnungssystemen zielführend ist und Auswirkungen bestimmter Organisationsformen auf Kennzahlenergebnisse nicht bestehen.

Die Bildung der Kennzahlen, ihre Analyse und die daraus abgeleiteten Aussagen und Empfehlungen basieren beim Kreis Borken auf den folgenden Grundannahmen und ergänzenden Erläuterungen:

Flächen, Daten

Im Rahmen der Prüfung wurden ein Verwaltungsgebäude, sechs Berufskollegs sowie vier Förderschulstandorte des Kreises Borken mit insgesamt rund 100.000 m² BGF hinsichtlich des Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwands betrachtet. Für die Erhebung der Flächenkennzahlen wurden zusätzlich folgende angemieteten Objekte einbezogen: fünf Verwaltungsnebenstellen, zwei Berufskollegs und eine Förderschule.

Die vom Kreis Borken gemeldeten Bruttogrundflächen wurden durch eine Mitarbeiterin für die Bewertung der Gebäude anhand von Plänen aufgenommen und durch Aufmaße vor Ort überprüft. Die Raumflächen für die Gebäudereinigung sind im Zuge der Ausschreibung der Reinigungsleistungen durch einen Mitarbeiter des Gebäudemanagements vor Ort aufgemessen worden.

Versorgungsmedien

Die Verbrauchswerte bei Förderschulen mit Therapie- oder Lehrschwimmbecken wurden bei der letzten überörtlichen Prüfung nicht differenziert betrachtet. Die jeweiligen Kennzahlen sind daher nicht vollständig mit den aktuellen vergleichbar. Zudem wurden beim Kreis Borken die Verbrauchs- und Aufwandsdaten der Versorgungsmedien der Neumühlenschule bei dieser Prüfrunde nicht einbezogen, da die Abrechnung der Stadt Borken für den Betrachtungszeitraum zum Zeitpunkt der Datenerhebung noch nicht vorlag.

Strukturen

Gebäude sind für die Leistungserstellung durch die Kreise eine wesentliche Voraussetzung, die in Zeiten rascher und umfassender Veränderungen zunehmend an Bedeutung gewinnt und nicht mehr als statische Größe betrachtet werden kann.

Neben diesen inhaltlichen und gesetzlichen Veränderungen hat die demografische Entwicklung in den jeweiligen Kreisen erheblichen Einfluss hinsichtlich Art, Inhalt und Umfang der benötigten Dienstleistungen. Dies führt zu einem weiteren Anpassungs- bzw. Veränderungsbedarf bei den Gebäuden und Flächen.

Zugleich haben sie als Ressourcen erheblichen Einfluss auf den Kreishaushalt und wirken sich auf seine Struktur und Finanzierbarkeit aus:

- Gebäude / Flächen binden Kapital in einem erheblich Umfang,
- ihre Abschreibungen und in der Regel auch mit der Finanzierung verbundene Zinsverpflichtungen belasten als Aufwand die Ergebnisrechnung,
- hinzu kommen die Aufwendungen für Unterhaltung und Betrieb der Gebäude / Flächen, die ebenfalls einen erheblichen Einfluss auf die Ergebnisrechnung haben.

Eine Optimierung des Portfolios vor dem Hintergrund einer effizienten und zielorientierten Aufgabenerfüllung bei gleichzeitiger Minimierung des Ressourceneinsatzes zur Entlastung des Haushalts ist deshalb insbesondere unter strukturellen Gesichtspunkten wesentlich und zum Erhalt einer umfassenden Handlungsfähigkeit unverzichtbar.

Im Kapitel Flächenmanagement setzen wir uns deshalb mit diesen strukturellen Merkmalen näher auseinander.

Managementübersicht

Die Zuständigkeit für die Bereitstellung und Unterhaltung der Gebäude des Kreises Borken ist dem Fachbereich 81 (Betrieb für Straßen, Gebäudewirtschaft und Grünflächen) übertragen. Mit einem relativ geringen Personal- und Managementaufwand erreicht der Kreis Borken insbesondere bei der Bewirtschaftung der Objekte günstige Kennzahlenwerte.

Die Verbrauchs- und Aufwandswerte für Gas, Strom und Wasser stellen sich interkommunal unterdurchschnittlich dar. Der Reinigungsaufwand bewegt sich nach dem zeitnahen Auslaufen der Eigenreinigung im Bereich des Benchmarks, die Hausmeisterdienste sind vorbildlich organisiert und bilden den Bestwert unter den Vergleichskreisen.

Der Umfang der Verwaltungsflächen in Relation zur Mitarbeiterzahl überschreitet den Zielwert um rund 22 Prozent. Obgleich die Bauweise des Kreishauses einen relativ geringen Nutzflächenanteil begründet, erreicht der Kreis Borken einen niedrigeren Kennzahlenwert als viele der Vergleichskreise.

Die Flächenwerte der Berufskollegs überschreiten den Benchmark im Vergleichsjahr nur knapp, aktuelle Erweiterungsmaßnahmen (Borken, Bocholt-West) führen jedoch bei einsetzendem Schülerzahlenrückgang zur Erhöhung des Kennzahlenwertes. Die Bildung von Kompetenzzentren und die damit einhergehende verstärkte Beschulung förderbedürftiger Kinder in Regelschulen führen bei den Förderschulen des Kreises Borken mit den Schwerpunkten „Emotionale und soziale Entwicklung“ sowie „Sprache“ ab 2010 zu einem deutlichen Absinken der Schülerzahlen. Bereits 2009 bei diesen Objekten vorhandene Flächenüberhänge vergrößern sich dadurch rapide.

Sofern sich diese Entwicklung fortsetzt, erscheint eine Verdichtung der Standorte aus gebäudewirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Der Flächenwert der Neumühlenschule (Schwerpunkt „Geistige Entwicklung“) wird sich durch den Bau einer großzügigen Mensa wesentlich erhöhen und den Benchmark zukünftig nicht mehr unterschreiten.

Die Realisierung der für diese Gebäudegruppen aufgezeigten Flächenpotenziale ist in der Regel nur langfristig möglich. Die demografische Entwicklung sowie die enorme finanzwirtschaftliche Bedeutung des Themas Flächenmanagement machen es erforderlich, sich strategisch auf die sich verändernden Anforderungen vorzubereiten und notwendige Steuerungsgrundlagen zu schaffen.

Handlungsempfehlungen und Potenziale

Handlungsempfehlungen		
Handlungsfelder	Handlungsempfehlung	Seite
Organisation	Verrechnung der internen Leistungsbeziehungen im Kreishaushalt	7
Versorgungsmedien	Ausschreibung der Energielieferverträge	18
Versorgungsmedien	Eruierung der Ursachen des hohen Stromverbrauchs im Kreishaus	18
Reinigung	Prüfung einer Standardreduzierung im Verwaltungsgebäude	23
Flächenmanagement Verwaltungsgebäude	Verrechnung der Gebäudekosten auf die Fachbereiche, Reduzierung der Raumbedarfe durch Telearbeit	34
Flächenmanagement Schulen	Kritische Beurteilung von Erweiterungen an Berufskollegs vor dem Hintergrund rückläufiger Schülerzahlen	50
Flächenmanagement Schulen	Konzentration des Förderschwerpunkts Sprache auf einen Standort	50
Flächenmanagement Schulen	Abstimmung der Schulentwicklungsplanung mit Kommunen u. Nachbarkreisen	51

Bei der Ermittlung des nachfolgend ausgewiesenen Gesamtpotenzials wurden die bestehenden wechselseitigen Abhängigkeiten bei einer ganzheitlichen Vorgehensweise auf allen benannten Handlungsfeldern berücksichtigt. Sie sind deshalb einerseits in der ausgewiesenen Größenordnung kumulativ zu sehen, können aber andererseits nicht einfach aus den Einzelpotenzialen, die wir in den verschiedenen Kapiteln dieses Berichts ermittelt haben, aufsummiert werden.

Das ergibt sich daraus, dass sich das aufsummierte Potenzial für den Bewirtschaftungsaufwand reduziert, sofern gleichzeitig die ausgewiesenen Flächenpotenziale ganz oder teilweise realisiert werden.

Potenziale (gerundet)	
Handlungsfelder	Euro
Bewirtschaftung der Objekte	
Versorgungsmedien	110.000
Reinigung	0
Hausmeisterdienste	0
Bewirtschaftung (gesamt)	110.000
Flächenmanagement	
Verwaltungsgebäude	550.000
Schulen	340.000
Flächenmanagement (gesamt)	890.000
Gesamtpotenzial	1.000.000

Organisation und Steuerung

In der Prüfrunde 2005/06 wurde die Organisation und Steuerung der Gebäudewirtschaft anhand eines Fragenkatalogs („Erfüllungsgrad optimierte Gebäudewirtschaft“) bewertet. Mit einem Ergebnis von 72 Prozent erreichte der Kreis Borken damals bereits ein sehr gutes Ergebnis.

Aktuelle Situation:

- Die immobilienwirtschaftlichen Zuständigkeiten und Kompetenzen sind beim Kreis Borken seit 1998 im Fachbereich 81 (Betrieb für Straßen, Gebäudewirtschaft und Grünflächen) zusammengefasst.
- Im Produkthaushalt sind strategische Ziele und Kennzahlen enthalten.
- Gelobt wurde im letzten Bericht bereits die gute Datenverfügbarkeit in der Borkener Gebäudewirtschaft. Wesentliche Kennzahlen sowie deren interkommunale Einordnung sind unter anderem durch die Teilnahme am Vergleichsring der KGSt bekannt.
- Nicht umgesetzt wurde bisher die empfohlene Verrechnung der Gebäudekosten mit den nutzenden Fachbereichen, aus der sich eine Anreizfunktion zur Flächenreduzierung ergeben sollte. Die Einführung eines Mieter-Vermieter-Modells ist nicht vorgesehen.

Empfehlung

Die Verrechnung der Gebäudekosten ist eine notwendige Voraussetzung für die vollständige Abbildung des Ressourcenverbrauchs bei den einzelnen Produkten. Da die notwendigen Datengrundlagen durchaus vorhanden sind, sollten diese internen Leistungsbeziehungen auch im Haushalt des Kreises Borken dargestellt werden.

Management- und Steuerungsaufwand der Gebäudewirtschaft

Ziel ist es, den Management- und Steuerungsaufwand für eine Kreis-Gebäudewirtschaft zu ermitteln, um durch Analyse und Vergleich qualitative und quantitative Aussagen zum örtlichen Aufwand für die Realisierung der Gebäudewirtschaft treffen und ggf. weitergehende Bedarfe oder Optimierungspotenziale aufzeigen zu können. Dabei unterscheiden wir nicht zwischen den verschiedenen möglichen organisatorischen und/oder rechtlichen Ausgestaltungen der Gebäudewirtschaft in den einzelnen Kreisen.

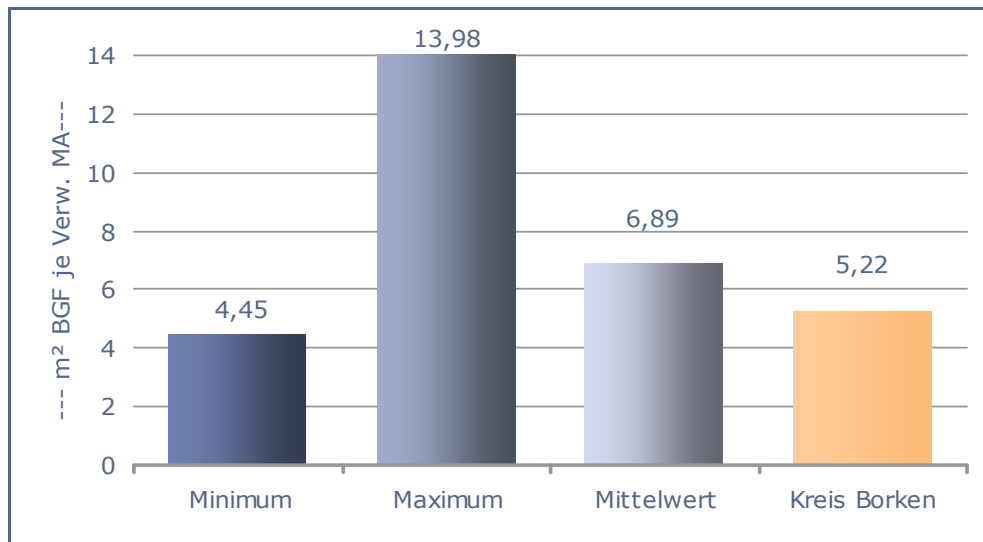
Einbezogen werden dazu die folgenden Bereiche bzw. Funktionen:

- **Kaufmännisches Gebäudemanagement (KGM)** mit Objektbuchhaltung, Finanzmanagement (soweit Gebäude spezifisch, ohne Finanz- und Lohnbuchhaltung, etc.), Kostenrechnung/Controlling, Verwaltung des bebauten und unbebauten Grundbesitzes),
- **Infrastrukturelles Gebäudemanagement (IGM)** mit Steuerung der Reinigungs- und Hausmeisterdienste, Flächen- und Leerstandsmanagement,
- **Technisches Gebäudemanagement (TGM)** mit Bauunterhaltung/ Sanierung, Betriebsführung Technik, Energiemanagement, Neubau, Umbau, Erweiterung, sowie
- **Leitungsfunktionen und allgemeinen Overhead** mit Betriebs-, Fachbereichs- oder Amtsleitung, zugeordneten Stäben und Unterstützungsbereichen, Dokumentation, IT-Tools, Front Office, etc. (soweit eindeutig zuzuordnen).

Für die Bildung von Kennzahlen ermitteln wir den „eigenen“ Personal- und Sachaufwand des Kreises sowie den Aufwand für die Beauftragung Dritter, soweit er als "Ersatz" für eigenes Personal zu qualifizieren ist, und setzen ihn in Relation zur bewirtschafteten Gesamt-BGF. Basis für die Erhebung des eigenen Personaleinsatzes sind grundsätzlich die Ist-Personalaufwendungen. Da diese vom Kreis Borken nicht mit vertretbarem Aufwand zu erheben waren, erfolgt die Ermittlung hier auf Basis der KGSt-Durchschnittswerte der jeweiligen Besoldungs- und Entgeltgruppen.

Interkommunaler Vergleich

Managementaufwand Gebäudewirtschaft in Euro je m² bewirtschaftete Fläche im interkommunalen Vergleich 2009



Bereits bei der Betrachtung der Personalausgaben der Gebäudewirtschaft im Rahmen der letzten Prüfung durch die GPA NRW positionierte sich der Kreis Borken unterdurchschnittlich. Ein Unterschied ergibt sich dadurch, dass die Aufwendungen für Dritteleistungen damals nicht direkt in die Kennzahlenbildung einbezogen wurden.

Anders als 2005 liegen auch die Aufwendungen je Vollzeit-Stelle in dieser Prüfrunde auf unterdurchschnittlichem Niveau:

Aufwendungen je Vollzeit-Stelle			
Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken*
42.856	85.175	57.809	55.101

*Kreis Borken: KGSt-Werte (2008), Vergleichswerte: Ist-Personalaufwand

Die Differenzierung in die einzelnen Funktionsbereiche zeigt, dass der Kreis Borken in allen Teilfunktionen niedrige Werte abbildet:

Managementaufwand Gebäudewirtschaft in Euro je m ² bewirtschaftete Fläche im interkommunalen Vergleich 2009				
Bereiche / Funktionen	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken
KGM	0,22	1,85	1,08	0,56
TGM	2,37	12,51	5,29	4,29
IGM	0,06	1,35	0,63	0,37

Aufwand „Leitung und allg. Overhead“ wurde auf die Bereiche/Funktionen aufgeteilt

- Der Aufwand für das technische Gebäudemanagement stellt sich geringer dar als in den meisten Vergleichskreisen. Dennoch ist es bisher gelungen, einen insgesamt guten Gebäudezustand zu erhalten, ein funktionierendes Energiemanagement einzurichten sowie notwendige Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Der Anteil der Drittleistungen (Architekten bzw. Ingenieurbüros) liegt in Borken mit 24 Prozent niedriger als in den meisten Vergleichskreisen (Mittelwert: 32 Prozent).
- Daneben werden auch mit niedrigen Aufwendungen beim infrastrukturellen Gebäudemanagement hervorragende Ergebnisse bei den Reinigungs- und Hausmeisterkennwerten erreicht.
- Hinsichtlich der vollständigen Verrechnung der Kosten mit den Gebäudenutzern sehen wir weiterhin Optimierungspotenzial im Bereich des kaufmännischen Gebäudemanagements.

Bewirtschaftung

Versorgungsmedien

Wärmeenergie

Die Kennzahlen

- Verbrauch Wärme in kWh (witterungsbereinigt) je m² BGF
- Aufwand Wärme in Euro je m² BGF
- Aufwand Wärme in Euro je kWh (Mengenpreis)

zeigen an, welcher Verbrauch und welcher Aufwand bezogen auf die BGF sowie die Basismenge kWh jährlich für das Versorgungsmedium Wärme anfallen.

Die Witterungsbereinigung erfolgt auf der Basis der VDI-Richtlinie 3807 (Fassung Weißdruck März 2007), die wir auf den langjährigen Mittelwert von Würzburg beziehen. Hierfür greifen wir auf die vom Deutschen Wetterdienst für den jeweiligen Standort (Plz) veröffentlichten „Klimafaktoren für den Energiepass“ zurück.

Bei der Ermittlung des Wärmeverbrauchs wurde das mit Kohle beheizte Kreishaus nicht einbezogen. Zwar ist hier ein hinter dem Heizkessel angebrachter Wärmemengenzähler vorhanden, der die Erhebung periodengenaue Verbrauchswerte ermöglicht. Allerdings werden durch die Abnahme der Werte an dieser Stelle Erzeugungsverluste, die bei der Kohleverbrennung innerhalb der Anlage entstehen, nicht mit erfasst. Daher ist hier eine Vergleichbarkeit zu anderen Heizarten nur bedingt gegeben. Gleichzeitig weisen die für das Kreishaus erhobenen Daten eine auffällig hohe Differenz zwischen Brutto- und Nettogrundfläche aus (8.250 m², bzw. 27 Prozent der BGF), deren Hintergrund im Rahmen der Prüfung nicht geklärt werden konnte. Da sich durch diese Faktoren eine Unsicherheit hinsichtlich der Validität der ermittelten Wärme-kennzahl ergibt und dieses Objekt immerhin einen Flächenanteil von 31 Prozent der betrachteten Flächen einnimmt, wurde dieses Gebäude nicht in die Kennzahlenbildung für den Kreis Borken einbezogen. Da die erhobenen Werte für das Kreishaus mit 54 kWh je m² BGF in 2009 (53 kWh je m² BGF in 2008) jedoch auf extrem niedrigem Niveau liegen, ist selbst unter Berücksichtigung von Aufschlägen für Erzeugungsverluste und eventuellen Abschlägen bei der Bezugsfläche (die Tiefgarage ist bereits bereinigt) von einem guten energetischen Zustand des Gebäudes auszugehen.

Um die Entwicklung seit der letzten Prüfung durch die GPA NRW aufzuzeigen, bilden wir neben den aktuellen Werten auch die des Jahres 2005 mit ab.

Wärmeenergie - Verbrauch (witterungsbereinigt) in kWh je m² BGF			
	2005	2008	2009
Berufskollegs	103,60	100,33	98,17
Förderschulen	154,36	101,75	92,80
gesamt	106,92	100,44	97,64

Wärmeenergie –Aufwand		
	2008	2009
Aufwand in Euro je m ² BGF	5,28	5,25
Aufwand in Euro-Cent je kWh	6,38	6,50

Die für die Wärmeenergie zu zahlenden Ausgaben lagen 2005 mit 4,24 Euro je m² BGF noch deutlich niedriger, der zwischenzeitliche Anstieg der Energiepreise ist hier deutlich nachzuvollziehen.

In der Einzelbetrachtung lässt sich kein einziges Objekt mit wesentlich überhöhten Verbrauchswerten feststellen. Drei der betrachteten Objekte weisen dabei auffällig günstige Werte auf: Neben der neu erbauten Förderschule in Ahaus (56 kWh je m² BGF) betrifft dies mit dem Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung in Ahaus (39 kWh je m² BGF) und der Förderschule in Rhede (72 kWh je m² BGF) zwei relativ zeitnah sanierte Objekte.

Wärme – Interkommunale Einordnung					
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken	Benchmark
Verbrauch Wärme in kWh je m ² BGF (bereinigt)	68,40	128,66	98,43	97,64	90,00
- Verwaltungsgebäude	58,26	144,42	92,32	-	
- Berufskollegs	65,41	134,06	101,79	98,17	
- Förderschulen*	59,60	205,48	102,82	92,80	
Aufwand Wärme je m ² BGF in Euro	3,47	7,45	5,82	5,25	-
Aufwand Wärme in Cent je kWh (Mengenpreis)	5,72	8,71	6,73	6,50	-

*nur Förderschulen ohne Bewegungsbäder und Lehrschwimmbecken

Klassierung Wärmeenergie – Verbrauch in kWh je m² BGF				
Ergebnisse in Klassen				
bis 90	über 90 – 100	über 100 – 110	über 110 – 120	über 120
10	7	4	4	4

Klassierung Wärmeenergie – Aufwand in Cent je kWh (Mengenpreis) 2009				
Ergebnisse in Klassen				
bis 6	über 6 bis 6,5	über 6,5 bis 7	über 7 bis 7,5	über 7,5
1	10	9	7	1

Stromenergie

Die Kennzahlen

- Verbrauch Strom in kWh je m² BGF
- Aufwand Strom in Euro je m² BGF
- Aufwand Strom in Euro je kWh (Mengenpreis)

zeigen an, welcher Verbrauch und welcher Aufwand bezogen auf die BGF sowie die Basismenge je kWh jährlich für das Versorgungsmedium Strom angefallen sind.

Stromenergie - Verbrauch in kWh je m² BGF			
	2005	2008	2009
Verwaltungsgebäude	35,82	42,83	43,31
Berufskollegs	15,02	16,21	17,84
Förderschulen	16,88	10,29	11,19
gesamt	21,77	24,56	25,54

Der Stromverbrauch hat sich insbesondere im Kreishaus seit 2005 merklich erhöht. Während auch bei den Berufskollegs, unter denen die Einrichtungen in Ahaus (Wirtschaft und Verwaltung: ca. 23 kWh je m² BGF; Technik/Lise Meitner: ca. 20 kWh je m² BGF) aufgrund der höheren technischen Ausstattung wesentlich höhere Werte ausweisen als die Objekte in Gronau, Borken und Stadtlohn, insgesamt ein Anstieg festzustellen ist, hat sich der Verbrauch in den Förderschulen deutlich verringert.

Stromenergie – Aufwand		
	2008	2009
Aufwand in Euro je m ² BGF	3,65	4,01
Aufwand in Euro-Cent je kWh	14,87	15,71

Auch hier ergibt sich analog zur Wärmeenergie gegenüber den Ausgaben von 2005 (2,65 Euro je m² BGF) ein erheblicher Anstieg.

Strom – Interkommunale Einordnung					
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken	Benchmark
Verbrauch Strom in kWh je m ² BGF	15,66	44,69	26,01	25,54	20,00
- Verwaltungsgebäude	21,70	67,02	39,84	43,31	
- Berufskollegs	13,14	28,43	20,08	17,84	
- Förderschulen*	8,35	26,57	14,73	11,19	
Aufwand Strom je m ² BGF in Euro	2,63	9,00	4,29	4,01	-
Aufwand Strom in Cent je kWh (Mengenpreis)	14,31	20,13	16,77	15,71	-

*nur Förderschulen ohne Bewegungsbäder und Lehrschwimmbecken

Während sich der Stromverbrauch in den Schulen interkommunal gering darstellt, führt der relativ hohe Wert beim Verwaltungsgebäude zu einer insgesamt „nur“ durchschnittlichen Positionierung.

Klassierungen

Klassierung Strom - Verbrauch in kWh je m² BGF 2009				
Ergebnisse in Klassen				
bis 20	über 20 bis 22	über 22 bis 24	über 24 bis 26	über 26
3	5	4	4	12

Klassierung Strom – Aufwand in Cent je kWh (Mengenpreis) 2009				
Ergebnisse in Klassen				
bis 15	über 15 bis 16	über 16 bis 17	über 17 bis 18	über 18
2	8	7	7	4

Der Kreis Borken hat bisher auf die Ausschreibung der Stromlieferung verzichtet und führt stattdessen Verhandlungen mit den verschiedenen Stadtwerken innerhalb des Kreisgebietes. Durch dieses Verfahren erreicht der Kreis Borken einen Strompreis, der die meisten Vergleichswerte unterschreitet.

Auch wenn sich die aktuellen Strompreise günstig darstellen, ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 25 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) der Vergabe von öffentlichen Aufträgen grundsätzlich eine Ausschreibung vorausgehen muss, somit also eine Ausschreibungspflicht besteht.

Wasser/Abwasser

Die Kennzahlen

- Verbrauch Wasser in Liter je m² BGF
- Aufwand Wasser / Abwasser (Schmutzwasser ohne Niederschlagswasser) in Euro je m² BGF

zeigen an, welcher Verbrauch und welcher Aufwand bezogen auf die BGF jährlich für das Versorgungsmedium Wasser / Abwasser anfallen.

Wasser - Verbrauch in Liter je m ² BGF			
	2005	2008	2009
Verwaltungsgebäude	140	157	150
Berufskollegs	110	128	113
Förderschulen*	580	129	100
gesamt	140	137	124

*2005 mit Neumühlenschule Borken, 2008 und 2009 ist diese nicht erfasst

Während sich die Verbrauchswerte in den Förderschulen Ahaus und Rhede mit weniger als 50 Litern je m² BGF sehr gering darstellen, sind die höchsten Verbräuche in der Förderschule Gescher (169 Liter je m² BGF) und dem Berufskolleg in Stadtlohn (161 Liter je m² BGF) festzustellen. Der Aufwand für Wasser/Abwasser hat sich gegenüber den Ausgaben von 2005 (0,68 Euro je m² BGF) sogar verringert:

Wasser/Abwasser –Aufwand je m ² BGF		
	2008	2009
Aufwand in Euro je m ² BGF	0,54	0,52

Die folgende Tabelle zeigt, dass der Verbrauch interkommunal bei allen betrachteten Gebäudearten auf interkommunal niedrigem Niveau liegt:

Wasser/Abwasser - Interkommunale Einordnung					
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken	Benchmark
Verbrauch Wasser in Liter je m ² BGF	93	232	160	124	108
- Verwaltungsgebäude	79	522	194	150	
- Berufskollegs	93	295	149	113	
- Förderschulen*	81	324	160	100	
Aufwand Wasser / Abwasser je m² BGF in Euro	0,46	1,64	0,82	0,52	-

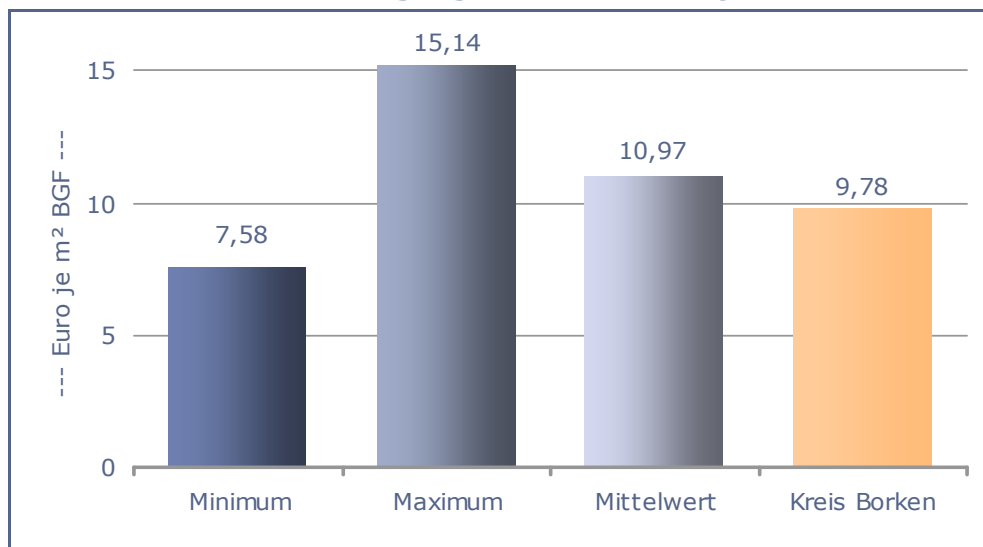
*nur Förderschulen ohne Bewegungsbäder und Lehrschwimmbecken

Wasser – Verbrauch in Liter je m² BGF				
Ergebnisse in Klassen				
bis 120	über 120 - 140	über 140 - 160	über 160 - 180	über 180
5	4	7	5	8

Gesamtaufwand Versorgungsmedien

Bei den Gesamtaufwendungen für Wärme-, Stromenergie und Wasser/Abwasser positioniert sich der Kreis Borken interkommunal im günstigsten Segment der Vergleichswerte:

Gesamtaufwand Versorgungsmedien in Euro je m² BGF 2009



Klassierung Gesamtaufwand Versorgungsmedien in Euro je m² BGF 2009				
Ergebnisse in Klassen				
bis 10	über 10 bis 11	über 11 bis 12	über 12 bis 13	über 13
7	7	5	3	3

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Betrachtung)

- Die Verbrauchswerte werden monatlich erfasst und ausgewertet.
- Der Kreis Borken legt seit 2008 neben dem jährlichen Hochbauprogramm auch Energieberichte vor, die die Entwicklung der Flächen bezogenen Verbrauchs- und Aufwandswerte aufzeigen.

- Die Verbrauchswerte liegen interkommunal auf unterdurchschnittlichem Niveau. Aktuelle Sanierungsmaßnahmen können zu einer weiteren Reduzierung beitragen.
- Die Energielieferverträge werden nicht ausgeschrieben, sondern mit regionalen Anbietern verhandelt. Die Bezugspreise für Gas und Strom stellen sich dennoch unter den Vergleichskreisen günstig dar.

Potenzialberechnung

Die Ausweisung des Potenzials erfolgt an dieser Stelle mit Bezug auf den ermittelten Verbrauch sowie den entsprechenden Aufwand je m² BGF.

Potenzial Versorgungsmedien		
Versorgungsmedium Wärme		
Verbrauch in kWh je m ² BGF	97,64	V
Benchmark	90,00	B
Potenzial in Prozent	7,82	$PV = (V-B)*100/V$
Aufwand je m ² BGF in Euro	5,25	A
Potenzial je m ² BGF in Euro	0,41	$PA = A*PV/100$
Betrachtete Fläche in m ² BGF	70.174	F1
Potenzial Wärme in Euro (gerundet)	29.000	F1*PA
Versorgungsmedium Strom		
Verbrauch in kWh je m ² BGF	25,54	V
Benchmark	20,00	B
Potenzial in Prozent	21,70	$PV = (V-B)*100/V$
Aufwand je m ² BGF in Euro	4,01	A
Potenzial je m ² BGF in Euro	0,87	$PA = A*PV/100$
Betrachtete Fläche in m ² BGF	103.212	F2
Potenzial Strom in Euro (gerundet)	90.000	F2*PA
Versorgungsmedium Wasser		
Verbrauch in Liter je m ² BGF	124	V
Benchmark	108	B
Potenzial in Prozent	12,86	$PV = (V-B)*100/V$
Aufwand je m ² BGF in Euro	0,52	A
Potenzial je m ² BGF in Euro	0,07	$PA = A*PV/100$
Betrachtete Fläche in m ² BGF	101.272	F3
Potenzial Wasser in Euro (gerundet)	7.000	F3*PA
Gesamtpotenzial in Euro	126.000	G

Handlungsempfehlungen

- Die Ursachen für den relativ hohen Stromverbrauch im Kreishaus sollten überprüft und Maßnahmen zur Reduzierung eruiert werden.
- Da für öffentliche Aufträge oberhalb der Schwellenwerte eine Ausschreibungspflicht besteht, sollte der Kreis Borken die Energielieferverträge regelmäßig in einem breiten öffentlichen Wettbewerb ausschreiben.

Reinigung

Der Kreis Borken reinigt seine Immobilien ganz überwiegend mit externen Reinigungskräften. Lediglich eine relativ kleine Fläche innerhalb des Kreishauses (Bereich Verwaltungsleitung und Sitzungsräume) wird noch von einer eigenen Reinigungskraft gesäubert.

Eigenreinigung

Die Kennzahl „Aufwand Eigenreinigung in Euro je m² RF“ gibt an, welcher Aufwand bezogen auf die von eigenen Reinigungskräften bearbeitete Fläche jährlich für die Gebäudereinigung aufgewendet wird. Hierbei wird auf die Unterhaltsreinigung (Boden) abgestellt.

Aufwand Eigenreinigung (ER) in Euro je m² Reinigungsfläche (RF)		
	2008	2009
Aufwand ER gesamt in Euro (Personal- und Sachaufwand Reinigungsmittel/-geräte)	33.220	34.814
RF in m ²	2.364	2.364
Aufwand ER in Euro je m² RF	14,05	14,73

Bei der letzten Prüfung durch die GPA NRW wurde die Eigenreinigung nicht gesondert untersucht.

Aufwand Eigenreinigung (ER) in Euro je m² Reinigungsfläche (RF) im interkommunalen Vergleich 2009					
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken	Benchmark
Verwaltungsgebäude	6,67	38,01	16,14	14,73	11,00
gesamt	8,63	33,58	16,39	14,73	

Klassierung - Aufwand Eigenreinigung in Euro je m² RF				
Ergebnisse in Klassen				
bis 12	über 12 bis 15	über 15 bis 18	über 18 bis 21	über 21
5	6	4	3	4

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die Eigenreinigung wird lediglich noch von einer einzigen Mitarbeiterin wahrgenommen. Diese befindet sich derzeit in der aktiven Phase ihrer Altersteilzeitbeschäftigung.
- Da nicht geplant ist, diese Stelle neu zu besetzen, wird die Eigenreinigung in absehbarer Zeit vollständig auslaufen.
- Da vorgesehen ist, die Flächen mit dem Ausscheiden der Mitarbeiterin an eine Fremdreinigungsfirma zu übergeben, kann eine Potenzialberechnung für eine Optimierung der Eigenreinigung entfallen.

Fremdreinigung

Die Kennzahl „Aufwand Fremdreinigung in Euro je m² RF“ gibt an, welcher Aufwand bezogen auf die von externen Reinigungskräften (Unternehmerreinigung) bearbeitete Fläche jährlich für die Gebäudereinigung aufgewendet wird. Hierbei wird auf die Unterhaltsreinigung (Boden) abgestellt.

Aufwand Fremdreinigung (FR) in Euro je m² Reinigungsfläche (RF)		
	2008	2009
Aufwand FR gesamt in Euro	580.198	599.422
RF in m ²	72.685	74.561
Aufwand FR in Euro je m² RF	7,98	8,04

Gegenüber dem Wert 2005 (7,79 Euro je m² RF) ist damit eine geringe Steigerung des Kennzahlenwertes festzustellen. 2004 (9,16 Euro je m² RF) und auch in den Vorjahren hatten die Werte noch deutlich höher gelegen.

Dabei sind für die drei untersuchten Gebäudearten deutliche Unterschiede in den Kennzahlenwerten festzustellen, wie die folgende Tabelle zeigt:

Aufwand Fremdreinigung (FR) in Euro je m² Reinigungsfläche (RF) nach Gebäudearten		
Gebäudeart	2008	2009
Verwaltungsgebäude	6,80	7,29
Berufskollegs	7,50	7,44
Förderschulen	15,08	13,59

Für die Förderschulen ergeben sich dabei erhebliche Differenzen: Während sich für die Schulen in Ahaus (Förderschwerpunkt Sprache) sowie die Schulen in Rhede und Gescher (Förderschwerpunkt Emotionale und soziale Entwicklung) insgesamt durchschnittliche Aufwendungen von 8,60 Euro je m² RF errechnen, ergibt sich für die Neumühlschule in Borken (Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung) mit rund 22 Euro je m² RF ein erheblich höherer Wert.

Da in der letzteren Einrichtung auch mehrfach körperlich und geistig behinderte Kinder und Jugendliche betreut werden und viele Aktivitäten auf dem Fußboden stattfinden, wird dort eine tägliche Vollreinigung aller Bereiche vorgenommen. Dabei erfordert der einzelne Reinigungsgang höhere Zeitannteile, da häufig Arbeitsmaterialien auf dem Boden verteilt sind und jeder dritte Raum über eine eigene Küchenzeile verfügt. Zudem musste bisher die Mittagsmahlzeit in den Klassenräumen eingenommen werden, da kein Mensabereich vorhanden war. Auch die Sanitarräume werden mit einem deutlich höheren Standard gereinigt als in den übrigen Schulen.

Aufwand Fremdreinigung (FR) in Euro je m² Reinigungsfläche (RF) im interkommunalen Vergleich 2009					
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken	Benchmark
Verwaltungsgebäude	4,27	18,08	10,00	7,29	7,50
Berufskollegs	5,72	17,99	8,16	7,44	
Förderschulen*	7,60	20,18	11,43	13,59	
gesamt	5,77	18,18	9,08	8,04	

*nur Förderschulen ohne Bewegungsbäder und Lehrschwimmbecken

Aufwand Fremdreinigung in Euro je m² RF				
Ergebnisse in Klassen				
bis 7,5	über 7,5 bis 8	über 8 bis 8,5	über 8,5 bis 9,0	über 9,0
5	6	3	3	11

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die Reinigungsverträge wurden ab 2003 sukzessive neu ausgeschrieben. Dazu wurden die Reinigungsflächen neu aufgemessen und insbesondere nicht ständig genutzte Räume von der Intervall- auf eine Bedarfsreinigung umgestellt.
- Die zu erbringenden Arbeiten werden in detaillierten Leistungsbeschreibungen vorgegeben. Die Qualität der Ausschreibungsunterlagen und Leistungsverzeichnisse wurde bereits bei der letzten Prüfung durch die GPA NRW als vorbildlich bezeichnet. Der Kreis stellt diese seinen Kommunen als Serviceangebot zur Verfügung.
- Büroflächen im Verwaltungsgebäude sowie die Schulklassen in Berufskollegs und Förderschulen (Ausnahme: tägliche Reinigung in der Neumühlenschule) werden jeden zweiten Tag gesäubert. Die Verkehrsflächen werden dagegen jeden Tag gereinigt.
- In vielen Verwaltungsgebäuden werden Büroflächen nur ein- bis zweimal wöchentlich gereinigt. Der Kreis Borken hat auf eine Verlängerung der Reinigungsintervalle jedoch bewusst verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass bei einer reduzierten Reinigungsfrequenz entsprechend mehr Zeit für den einzelnen Reinigungsdurchgang angesetzt werden müsste. Zudem wird aufgrund der günstigen Kennzahlen kein Anlass zur Reduzierung des Standards gesehen, bei der Qualitätseinbußen und zusätzlicher Aufwand für die Bearbeitung von Mängelrügen befürchtet werden.
- Aufgrund der aktuell günstigen Vertragskonditionen wird bisher von festen Ausschreibungsintervallen abgesehen. Neuausschreibungen werden insbesondere bei mangelhafter Reinigungsqualität vorgenommen.
- Der Kreis Borken führt eine Musterkalkulation zur Ermittlung der notwendigen produktiven Reinigungsstunden durch und gibt diese in der Ausschreibung vor. Es wird den Bietern die Möglichkeit gegeben, diese zu unterschreiten, soweit sie dieses ausführlich und nachvollziehbar begründen.
- Nur durch den hohen Kennzahlenwert der Neumühlenschule wird der Benchmark nicht erreicht. Ohne dieses Objekt ergibt sich ein Kennzahlenwert von 7,48 Euro je m² RF für die Fremdreinigung des Kreises Borken. Aufgrund der Sondersituation in dieser Einrichtung wird auf eine Potenzialberechnung verzichtet.

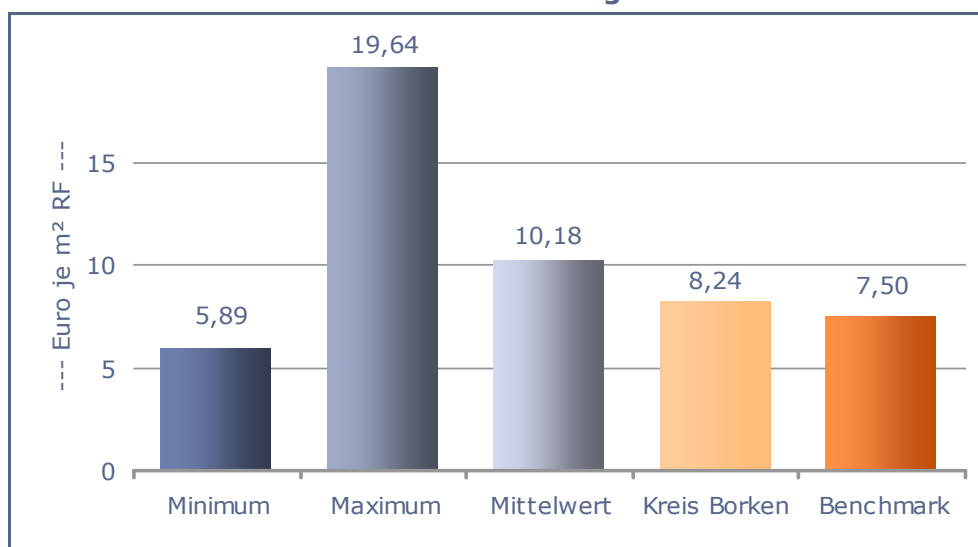
Gesamtreinigung

Die Kennzahl „Gesamtaufwand Reinigung in Euro je m² RF“ gibt an, welcher jährliche Aufwand bezogen auf die gereinigte Fläche für die Gebäudereinigung insgesamt entstanden ist. Die ermittelten Erfahrungswerte zeigen, dass die Fremdreinigung in den bisherigen Vergleichsjahren grundsätzlich kostengünstiger zu realisieren war als die Eigenreinigung. Dementsprechend ist der für die Gesamtreinigung festgelegte Benchmark der Wert, der auch der Fremdreinigung zu Grunde gelegt wird.

Aufwand Gesamtreinigung in Euro je m ² Reinigungsfläche (RF) im interkommunalen Vergleich 2009					
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken	Benchmark
Verwaltungsgebäude	4,79	19,13	11,10	8,15	7,50
Berufskollegs	5,72	17,83	9,04	7,44	
Förderschulen*	7,60	23,17	13,14	13,59	

*nur Förderschulen ohne Bewegungsbäder und Lehrschwimmbecken

Aufwand Gesamtreinigung in Euro je m² Reinigungsfläche (RF) im interkommunalen Vergleich 2009



Aufwand Reinigung in Euro je m ² RF				
Ergebnisse in Klassen				
bis 7,5	über 7,5 - 8	über 8 - 8,5	über 8,5 - 9	über 9
2	2	5	3	17

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die Eigenreinigung hat beim Kreis Borken nur noch einen sehr geringen Anteil und wird in naher Zukunft auslaufen.
- Bei der Fremdreinigung werden weitgehend sehr günstige Kennzahlenwerte erreicht.
- Deutlich erhöht ist der Kennzahlenwert der Neumühlenschule, bei der für die Beschulung mehrfach körperlich und geistig behinderter Kinder deutlich höhere Reinigungsintervalle und -intensitäten angesetzt sind.
- Die Ausschreibungsunterlagen haben eine vorbildliche Qualität. Regelmäßige Ausschreibungsintervalle sind aufgrund der günstigen Werte bisher nicht vorgesehen.
- Die Überschreitung des Benchmarks ergibt sich beim Kreis Borken durch die bereits zeitnah auslaufende Eigenreinigung sowie den hohen Kennzahlenwert der Neumühlenschule, für die ein erhöhter Bedarf anerkannt wird. Daher wird auf eine Potenzialermittlung für die Reinigung insgesamt an dieser Stelle ebenfalls verzichtet.

Handlungsempfehlung

- Aus vergaberechtlichen Aspekten ist auch bei den guten Kennzahlenwerten darauf hinzuweisen, dass die Reinigungsleistungen in regelmäßigen Abständen (ca. 4-5 Jahre) neu in den Wettbewerb gestellt werden sollten.
- Wie oben beschrieben werden in vielen Kreisen und Kommunen die Verwaltungsgebäude nur ein- bis zweimal wöchentlich gereinigt, so dass bei dieser Gebäudegruppe eine Standardreduzierung denkbar wäre.

Hausmeisterdienste

Die Kennzahl „Aufwand Hausmeisterdienste in Euro je m² RF“ gibt an, welcher jährliche flächenbezogene Aufwand für die Hausmeisterdienste der von uns betrachteten Gebäudegruppen entsteht. Bei der Bildung der Kennzahl wird auf die entsprechenden Reinigungsflächen und den Bruttopersonalaufwand der jeweiligen Hausmeister abgestellt. Arbeitsmittel der Hausmeister werden im Rahmen der Prüfung nicht einbezogen.

Die Optimierung dieser Aufwandsposition erfordert einen Hausmeister-einsatz, der sich an der Kernaufgabe der Hausmeisterfunktion, der Mitwirkung an Erhalt und Bewirtschaftung von Gebäuden, orientiert.

Aufwand Hausmeisterdienste (HM) in Euro je m² Reinigungsfläche (RF)		
	2008	2009
Aufwand HM in Euro	344.281	345.462
RF in m ²	75.049	76.925
Aufwand HM in Euro je m² RF	4,59	4,49

Bei der letzten Prüfung wurde mit Ausgaben von 6,69 Euro je m² BGF noch ein merklich höherer Wert festgestellt. Auch bei den Aufwendungen für Hausmeisterdienste zeigen sich bei den Gebäudearten unterschiedliche Kennzahlenwerte:

Aufwand Hausmeisterdienste in Euro je m² Reinigungsfläche (RF) nach Gebäudearten		
Gebäudeart	2008	2009
Verwaltungsgebäude	2,82	2,86
Berufskollegs	4,48	4,39
Förderschulen	11,14	9,41

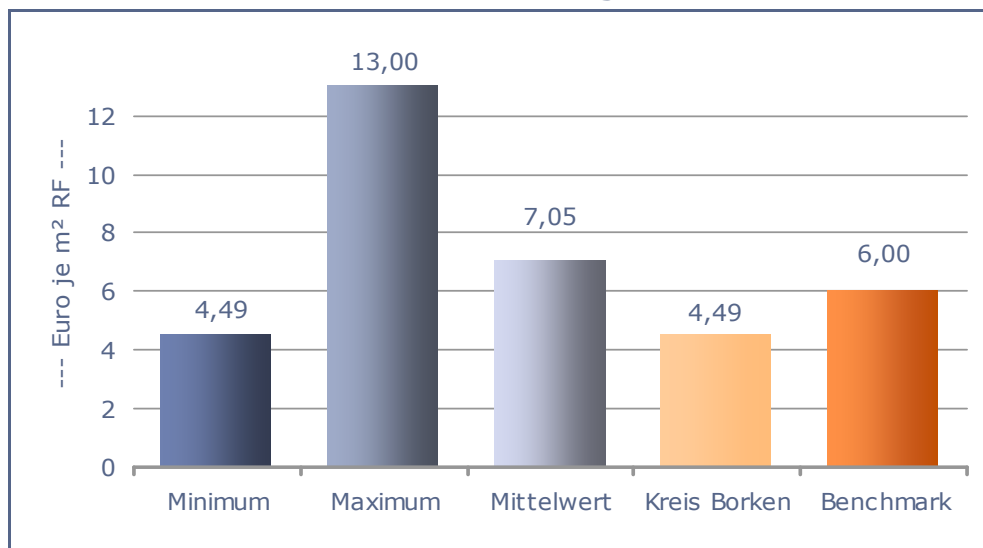
Für das Kreishaus errechnet sich ein sehr günstiger Wert, da hier ein einziger Hausmeister eine Reinigungsfläche von mehr als 20.000 m² betreut. Die Urlaubs- bzw. Krankheitsvertretung – bezogen auf Schließdienst und dringende Arbeiten - wird durch Mitarbeiter der Poststelle bzw. Druckerei gewährleistet. Die hierfür anfallenden Stellenanteile sind in der Kennzahlenbildung bereits eingerechnet.

Auch die Hausmeister an den Berufskollegs erreichen aufgrund der erheblich größeren Betreuungsflächen deutlich geringere Kennzahlenwerte als die der Förderschulen.

Bei den letzteren wirkt sich dabei positiv aus, dass der Hausmeister der Förderschule in Borken gleichzeitig für städtische Einrichtungen zuständig ist, während die Förderschule in Ahaus durch die Hausmeister des Berufskollegs mitbetreut wird.

Interkommunaler Vergleich

Aufwand für Hausmeisterdienste je m² Reinigungsfläche (RF) im interkommunalen Vergleich 2009



Klassierung - Aufwand Hausmeisterdienste in Euro je m ² RF				
Ergebnisse in Klassen				
bis 5	über 5 bis 6	über 6 bis 7	über 7 bis 8	über 8
1	7	7	7	6

Die Differenzierung nach den Gebäudearten zeigt, dass sich der Kreis Borken insbesondere beim Kreishaus aber auch bei den Schulen interkommunal im unteren Ergebnisbereich positioniert.

Aufwand Hausmeisterdienste in Euro je m ² Reinigungsfläche (RF) im interkommunalen Vergleich 2009					
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken	Benchmark
Verwaltungsgebäude	2,57	15,47	7,33	2,86	6,00
Berufskollegs	4,39	8,16	6,19	4,39	
Förderschulen*	7,73	32,87	13,62	9,41	

*nur Förderschulen ohne Bewegungsbäder und Lehrschwimmbecken

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Der Kreis Borken bildet interkommunal den Minimalwert ab, unterschreitet den Benchmark, sodass wir kein Potenzial ausweisen.
- Zur Optimierung der Betreuungsflächen sind viele Hausmeister für mehrere Objekte zuständig. An mehreren Standorten werden die Hausmeisterdienste in Kooperation mit den kommunalen Einrichtungen organisiert.
- Die Hausmeister verfügen über handwerkliche Qualifikationen und können gemäß der Dienstanweisung bei Bedarf auch an anderen Objekten als den ihnen zur dauerhaften Betreuung zugewiesenen Stammobjekten eingesetzt werden.
- Während die Schulhausmeister auf der Grundlage des Hausmeistertarifvertrages eingestellt sind, ist der Verwaltungshausmeister als Handwerker nach den allgemeinen Regelungen des TVöD eingeordnet.
- Pauschalen für die selbständige Organisation von Krankheitsvertretungen werden nur Hausmeistern in einzelnen abgelegenen Objekten gezahlt. Im Übrigen gelten gegenseitige Vertretungsregelungen.
- Die Dienstanweisung für die Hausmeister des Kreises Borken wurde im Jahr 2008 überarbeitet. Sie enthält neben einer detaillierten Auflistung der Dienstplichten Vordrucke für auszufüllende Tätigkeitsaufzeichnungen (Tagesberichte), Checklisten für durchzuführende Kontrollen sowie Erfassungsbögen für Zählerstände der Versorgungsmedien und ist beispielhaft.
- Zur Vermeidung von Überstunden werden die Schließdienste in Abendstunden auf Lehrer und Vereine übertragen.

Handlungsempfehlungen

- Ansatzpunkt zur weiteren Verbesserung sollten die Förderschulen in Rhede und Gescher sein, die mit 11,72 bzw. 14,19 Euro je m² RF die höchsten Werte beim Kreis Borken aufweisen. Für diese Standorte sollte die Möglichkeit einer Kooperation mit städtischen Einrichtungen bzw. der Verringerung der Stellenanteile geprüft werden.

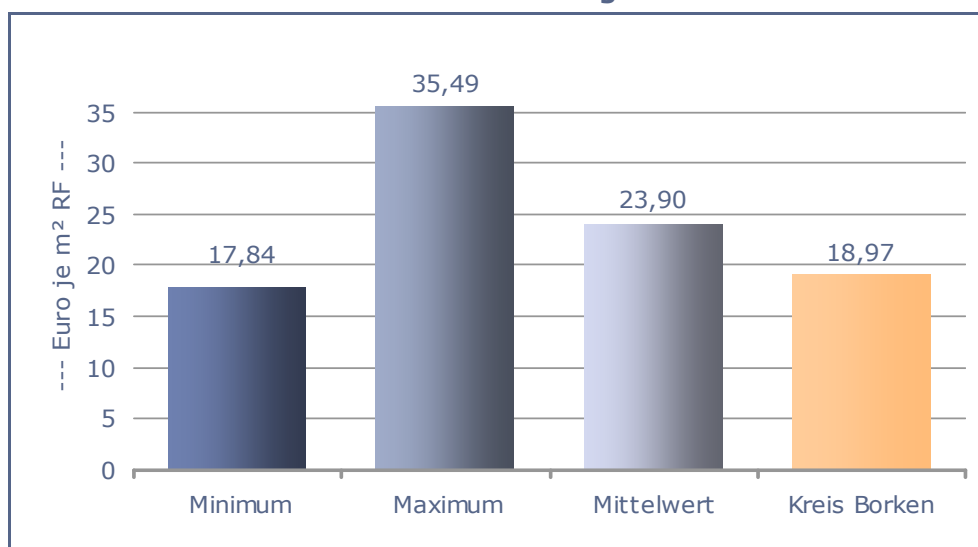
Gesamtbetrachtung Bewirtschaftung

Die Kennzahl „Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² BGF“ gibt an, welcher jährliche Aufwand für die Bewirtschaftung der betrachteten Gebäudegruppen bezogen auf einen Quadratmeter Bruttogrundfläche angefallen ist.

Die einzelnen, zuvor differenziert analysierten Kennzahlen zu den Versorgungsmedien (Wärme, Strom, Wasser/Abwasser), der Reinigung sowie den Hausmeisterdiensten fließen nunmehr auf Basis der Bruttogrundflächen in dieser Kennzahl zusammen.

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m ² BGF		
Bezeichnung	2008	2009
Versorgungsmedium Wärme	5,28	5,25
Versorgungsmedium Strom	3,65	4,01
Versorgungsmedium Wasser	0,54	0,52
Versorgungsmedien gesamt	9,48	9,78
Reinigungsleistungen	5,84	5,95
Hausmeisterdienste	3,28	3,24
Bewirtschaftungsaufwand	18,60	18,97

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² BGF im interkommunalen Vergleich 2009



Klassierung - Aufwand Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m ² RF				
Ergebnisse in Klassen				
bis 20	über 20 bis 22	über 22 bis 24	über 24 bis 26	über 26
5	5	6	4	7

Potenzialberechnung

Das im Folgenden ausgewiesene absolute Potenzial ergibt sich aus der Kumulation der zuvor analysierten und aufgezeigten Potenziale für die Versorgungsmedien (Wärme, Strom, Wasser/Abwasser), die Reinigung sowie die Hausmeisterdienste.

Zusammenfassung Gesamt-Potenzial für Bewirtschaftungsaufwand in Euro		
Versorgungsmedien		
- Wärme	26.000	A
- Strom	90.000	B
- Wasser / Abwasser	7.000	C
Reinigung	-	D
Hausmeisterdienste	-	E
Potenzial Bewirtschaftungsaufwand gesamt	126.000	Summe A-E

KIWI - Bewertung „Bewirtschaftung“

In den Einzelbetrachtungen haben wir die Handlungsfelder analysiert und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die durch das ausgewiesene Potenzial beziffert werden.

Ist-Situation

- Die Verbrauchs- und Aufwandswerte der Versorgungsmedien stellen sich unterdurchschnittlich dar.
- Der Reinigungsaufwand des Kreises Borken überschreitet nur knapp den Benchmark. Durch die zeitnah auslaufende Eigenreinigung ist mit einer weiteren Verbesserung des Kennzahlenwertes zu rechnen.
- Der Aufwand für Hausmeisterdienste stellt den Minimalwert unter den Kreisen dar und erscheint nur an einzelnen Standorten noch geringfügig optimierbar.
- Die Höhe des Potenzials liegt auf vergleichsweise niedrigem Niveau und beschränkt sich auf die Versorgungsmedien. Durch die aktuellen Sanierungsmaßnahmen der Jahre 2009 und 2010 könnten die errechneten Werte bereits teilweise verwirklicht sein.

Handlungsempfehlungen

- Um die Verbrauchswerte der Versorgungsmedien weiter reduzieren zu können, sollten die aus den Energieberichten gewonnenen Erkenntnisse weiterhin in die Prioritätenplanung der Hochbaumaßnahmen einfließen. Entscheidungen über die Realisierung der Projekte sollten verstärkt auf Basis von Wirtschaftlichkeitsberechnungen getroffen werden, die neben den Folgekosten auch den langfristigen Flächenbedarf einbeziehen.

KIWI Bewertung

In der Gesamtbetrachtung der Ist-Situation sowie den hieraus nur noch äußerst geringen ableitbaren Handlungsmöglichkeiten bewerten wir das Handlungsfeld **„Bewirtschaftung“** mit dem **Index 5**.

Flächen- und Portfoliomanagement

Die Potenziale, die in einem strategischen Flächen- und Portfoliomanagement und seiner operativen Umsetzung liegen, sind nachhaltig und übertreffen die Einsparmöglichkeiten bei den Betriebs- und Unterhaltungskosten regelmäßig deutlich. Es gilt hier zunächst der einfache Grundsatz, dass Gebäudeflächen, die im Rahmen der Nutzungsoptimierung eingespart werden, gar nicht erst unterhalten und bewirtschaftet werden müssen.

Das Thema Flächenmanagement wird systematisch für Verwaltungsgebäude sowie für die Förderschulen und Berufskollegs betrachtet. Darüber hinaus setzen wir uns mit Blick auf das Portfolio mit dem Reinvestitions- und Modernisierungsbedarf für diese Flächen auseinander, der sich unter Berücksichtigung der Anlagenabnutzungsgrade ergibt sowie den Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung.

Erfahrungswerte aus der Gebäudewirtschaft gehen von Vollkosten für die betriebenen Flächen aus, die zwischen 100 und 200 Euro je m² BGF liegen. Auf der Basis unserer interkommunalen Erfahrungen gehen wir für die monetäre Bewertung der von uns ermittelten Flächenpotenziale von einem Wert von 100 Euro je m² BGF aus.

Flächenmanagement Verwaltungsgebäude

Die Kennzahl „Flächenverbrauch in m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter“ gibt an, wie viel BGF je Verwaltungsmitarbeiter in den eigenen und angemieteten Verwaltungsgebäuden bereitgestellt bzw. „verbraucht“ wird. Ziel ist es, über den Faktor Flächenverbrauch Potenziale zu ermitteln und monetär zu bewerten sowie Möglichkeiten zu ihrer Realisierung bzw. zu einem reduzierten Verbrauch dieses Faktors aufzuzeigen.

Hierzu werden den Flächen der Verwaltungsgebäude die Anzahl der dort beschäftigten Bediensteten gegenübergestellt.

Neben dem Kreishaus wurden auch die angemieteten Außenstellen der Fachbereiche Jugend und Verkehr in diese Betrachtung einbezogen. Die Nebenstellen des Gesundheitsamtes wurden nicht berücksichtigt, da aufgrund der Untersuchungsräume dort keine typische Bürosituation gegeben ist.

Kennzahl – Flächenverbrauch in m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter

Fläche je Verwaltungsmitarbeiter			
Standort	Fläche in m ² BGF	Mitarbeiter	Fläche je Mitarbeiter in m ² BGF
Kreishaus Borken	29.166*	659	44,26
Nebenstelle FB Jugend und Familie Gescher	302**	12	25,19
Nebenstelle FB Jugend und Familie Rhede	233**	10	23,26
Nebenstelle FB Jugend und Familie Stadtlohn	484**	18	26,87
Nebenstelle FB Verkehr Ahaus	197**	10	19,73
Nebenstelle FB Verkehr Bocholt	140**	5	27,98
gesamt	30.522	714	42,75

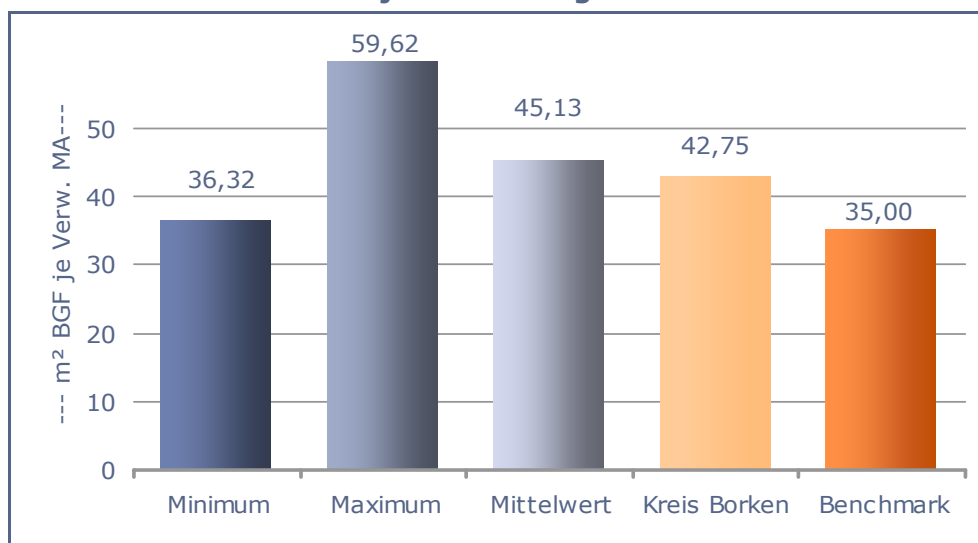
*Tiefgarage, Luftraumflächen und ehemalige Befehlsstelle (Bunker) nicht berücksichtigt

**BGF-Flächen wurden anhand von Umrechnungsfaktoren aus den Mietflächen ermittelt

Auch bei der letzten Prüfung wurde diese Kennzahl bereits abgebildet. Damals ergab sich für das Jahr 2005 ein Wert von 50,75 m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter, seitdem mussten jedoch aufgrund von Aufgabenverlagerungen zur Kreisverwaltung ca. 30 zusätzliche Arbeitsplätze im Verwaltungsgebäude untergebracht werden, so dass sich der Kennzahlenwert verbessert hat. Dies wurde unter anderem durch die Aufgabe von Fraktionsräumen möglich gemacht.

Interkommunaler Vergleich

Flächenverbrauch Verwaltungsgebäude
in m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter



Flächenverbrauch Verwaltungsgebäude in m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter				
Ergebnisse in Klassen				
bis 35	über 35 - 40	über 40 - 45	über 45 - 50	über 50
0	8	6	7	6

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Der Borkener Kennzahlenwert wird negativ durch einen erhöhten Anteil für Konstruktionsflächen (aufgrund außergewöhnlich großer Wandstärken) und Verkehrsflächen (Flure, Foyer), die sich ungünstig auf den Nutzflächenanteil des Kreishauses auswirken, beeinflusst.
- Die Standardbüros im Kreishaus haben eine Grundfläche von rund 18 m². Grundsätzlich ist für diese Räume eine Doppelbelegung vorgesehen, Einzelbüros erhalten lediglich Mitarbeiter/innen mit Leitungs- bzw. Sonderfunktionen (Personalrat, Gleichstellungsbeauftragte, Suchtberatung, Ausbildungsleitung). Die Raumgrößen erscheinen damit keinesfalls überdimensioniert.
- Die Zuständigkeit für die Belegungsplanung liegt im Fachdienst 10 (Organisation und IT).
- Der FD 10 hat im Jahr 2009 eine Erhebung der Raumbesetzungssituation vorgenommen und für die einzelnen Facheinheiten Belegungskoeffizienten (Mitarbeiter/innen je Büro) gebildet. Die Ergebnisse lagen zwischen 1,0 (Personalrat) und 1,8 bei einem Durchschnittswert von 1,45. Dieses Resultat führte zu der Einschätzung, dass aktuell nur geringe Raumreserven vorhanden sind, die für flexible Nutzungen als notwendig angesehen werden.
- Teilzeitkräfte mit einem Stellenanteil von unter 0,5 haben beim Kreis Borken grundsätzlich keinen Anspruch auf einen eigenen Arbeitsplatz, sondern sollen sich nach Möglichkeit einen Büroarbeitsplatz teilen. Entsprechende Absprachen bei den Arbeitszeiten bieten gleichzeitig den Vorteil der besseren Erreichbarkeit.
- Die Außenstellen der Kreisverwaltung sollen zu einer besseren Erreichbarkeit bestimmter Dienstleistungen beitragen. Bei der Unterhaltung von Nebenstellen entstehen außer Gebäudekosten auch zusätzliche Personal- und Sachkosten, da Geschäftsprozesse typischerweise mehrfach angeboten werden.

Insofern sind Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Bürgerfreundlichkeit hier jeweils kritisch gegeneinander abzuwägen. Wir empfehlen in jedem Fall eine kritische Betrachtung der Nebenstellen, inwieweit diese bei Wahrung eines bürgerfreundlichen Serviceangebotes künftig aufgegeben und in das zentrale Kreisverwaltungsgebäude flächenneutral integriert werden können.

- Der Kreis Borken betreibt aktuell in Kooperation mit einem Softwareanbieter ein Pilotprojekt zur Digitalisierung des Schriftverkehrs. Durch ein zentrales Ablagesystem sollen die Zugriffsmöglichkeiten der Mitarbeiter auf Dokumente verbessert und interne Mails deutlich reduziert werden. Dies soll nicht nur zu einer Optimierung der Geschäftsabläufe, sondern ebenfalls zu reduzierten Flächenerfordernissen für Aktenlagerung beitragen.
- Derzeit nutzen 33 Mitarbeiter der Kreisverwaltung das Angebot der „alternierenden Telearbeit“. Der Umfang des Telearbeitsanteils beträgt zwischen und 2,5 und 18 Wochenstunden, so dass auch für dieses Personal weiter eigene Arbeitsplätze im Dienstgebäude vorgehalten werden. Insofern wirkt sich diese Arbeitsform bisher nicht auf die Raumressourcen aus. Ziel ist bisher vorrangig die Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber.
- Durch die gestiegene Mitarbeiterzahl hat sich die Flächenkennzahl seit der letzten Prüfung durch die GPA NRW verringert.

Potenzialberechnung Verwaltungsgebäude

Als Benchmark definieren wir einen repräsentativen Leistungswert, der im unteren Bereich unserer interkommunalen Vergleichswerte von Kommunen liegt, wobei nicht valide Werte bei der Festlegung unberücksichtigt geblieben sind. Dieser Wert wird mit anderen Quellen (z. B. den „Büroflächenkennziffern“ von Jones Lang LaSalle) hinsichtlich seiner Belastbarkeit abgeglichen.

Quantifizierung Potenzial Fläche Verwaltungsgebäude		
m ² BGF je Verwaltungsmitarbeiter	42,75	A
Benchmark	35,00	B
Potenzial je Mitarbeiter (m ² BGF)	7,75	P = A-B
Anzahl Mitarbeiter	714	F
Gesamt-Potenzial in m² BGF (gerundet)	5.500	P*F
Gesamt-Potenzial in Euro (gerundet)	550.000	5.500 m ² *100,-/m ²

Die Höhe dieses rein rechnerisch ermittelten, theoretischen Potenzials ist vor dem Hintergrund des relativ geringen Nutzflächenanteils zu interpretieren, da hierdurch eine Verwirklichung in vollem Umfang durch organisatorische Maßnahmen erschwert wird.

Gleichwohl sind alle bisher vorgefundenen Kennzahlenwerte, also auch die, die den Benchmark des interkommunalen Vergleiches erreichen bzw. ihn teilweise auch unterschreiten, weiter optimierungsfähig. Dies ist daraus abzuleiten, dass bei der heutigen konventionellen Büroorganisation erfahrungsgemäß stets ungefähr ein Drittel der Arbeitsplätze bedingt durch Besprechungen, Krankheit, Urlaub usw. leer stehen. Diese Potenziale sind allerdings nur zu erschließen, wenn die Personenbezogenheit des Arbeitsplatzes aufgelöst wird. Zudem sind für eine vollständige Realisierung auch weitere Veränderungen (bzgl. Raumstruktur und -ausstattung, Dokumentenmanagement, Arbeitsabläufe) notwendig.

Handlungsempfehlungen

- Bei zusätzlichem Raumbedarf sollte die Telearbeit ausgeweitet und stärker auf eine Verringerung des Flächenbedarfs (z.B. durch geteilte Arbeitsplätze in der Dienststelle) ausgerichtet werden.
- Auch für die Verwaltungsflächen ist eine Verrechnung der vollständigen Gebäudekosten mit den einzelnen Fachbereichen sinnvoll, um einen Anreiz zur Flächenreduzierung zu schaffen. Zu diesem Zweck sollten auf Basis der festgelegten Flächenstandards die notwendigen Gebäudekosten je Facheinheit berechnet und bei der Bemessung der Budgets berücksichtigt werden. Ein tatsächlich höherer bzw. niedrigerer Flächenverbrauch wirkt sich dann belastend bzw. begünstigend auf das Budget aus.

Flächenmanagement Berufskollegs und Förderschulen

Die Kennzahlen

- Flächenverbrauch Berufskollegs in m² BGF je Schüler (vollzeitverrechnet) und
- Flächenverbrauch Förderschulen in m² BGF je Schüler, differenziert nach Förderschwerpunkten

geben an, wie viel BGF je Schüler für die einzelnen Schulformen bereitgestellt bzw. „verbraucht“ werden. Hierzu werden die Flächen der Schulen der Anzahl der jeweiligen Schüler gegenübergestellt.

Entwicklung der Schülerzahlen / Prognose der Berufskollegs

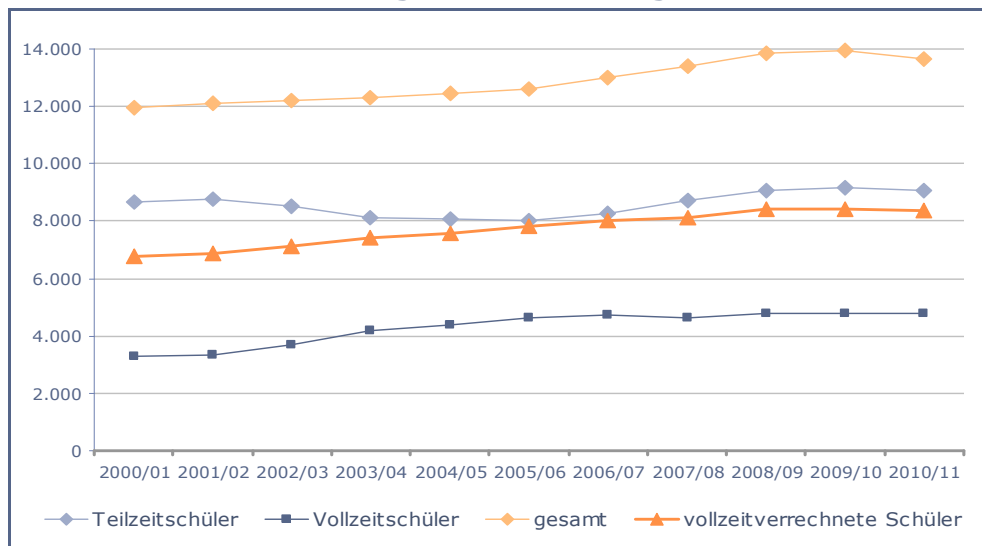
Für die Betrachtung der Schülerzahlenentwicklung haben wir neben den Werten für Teil- und Vollzeitschüler auch die Kennzahl „vollzeitverrechnete Schüler“ gebildet. Hierzu werden die Teilzeitschüler nur mit einem Faktor von 40 Prozent gewichtet, um dem Aspekt gerecht zu werden, dass diese nur anteilige Anwesenheitszeiten im Schulgebäude verbringen.

Gegenüber dem Jahr 2000/01 ergeben sich für 2009/10 die folgenden Veränderungen:

Schülerzahlenentwicklung der Berufskollegs des Kreises Borken				
	Teilzeit-schüler	Vollzeit-schüler	gesamt	Vollzeit-verrechnete Schüler
2000/01	8.659	3.290	11.949	6.754
2009/10	9.045	4.766	13.676	8.384
Veränderung absolut	+386	+1.476	+1.727	+1.630
Veränderung in Prozent	+4,5%	+44,9%	+14,4%	+24,1%

Grafisch stellt sich die Entwicklung der Schülerzahlen wie folgt dar:

Schülerzahlenentwicklung der Berufskollegs des Kreises Borken



Die Schülerzahlen sind bis zum Jahr 2009 kontinuierlich angestiegen und 2010 erstmals leicht zurückgegangen.

Einen Anhaltspunkt für die weitere Entwicklung in den kommenden Jahren können die Schulabgänger der allgemeinbildenden Schulen geben. Die Prognosen von IT. NRW gehen für den Zeitraum bis 2018 von einem Rückgang der Schulabgängerzahlen im Kreis Borken gegenüber 2009 um rund 24 Prozent aus. Dabei ergibt sich im Jahr 2013 einmalig ein höherer Wert durch den doppelten Abiturjahrgang in einem ansonsten stetig rückläufigen Trend bis 2018. Insofern ist auch an den Berufs-kollegs perspektivisch mit einem spürbaren Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen, auch wenn sich hier zusätzliche Einflüsse wie z.B. die konjunkturelle Lage auswirken.

Für die Berechnung der Flächenkennzahl haben wir die Flächen der Schulstandorte in Relation zur Zahl der vollzeitverrechneten Schüler gesetzt:

Flächenverbrauch Berufskollegs (Schulgebäude) in m² BGF je Schüler 2009*			
Standort	Fläche Schulgebäude in m² BGF	Schüler (vollzeitverrechnet*) 2009/2010	Fläche in m² BGF je Schüler (vollzeitverrechnet*)
Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung Ahaus	8.559	1.286	6,66
Berufskolleg für Technik / Berufskolleg Lise Meitner Ahaus	17.945	2.077	8,64
Berufskolleg Borken	19.466	1.805	10,78
Berufskolleg Gronau	7.315	483	15,15
Berufskolleg Stadtlohn	2.973	375	7,93
Berufskolleg Bocholt West (angemietet)	15.343	1.338	11,47
Berufskolleg Am Wasserturm Bocholt (angemietet)	6.371	1.117	5,70
gesamt	77.972	8.480	9,19

*Umrechnungsfaktor Teilzeitschüler 0,4

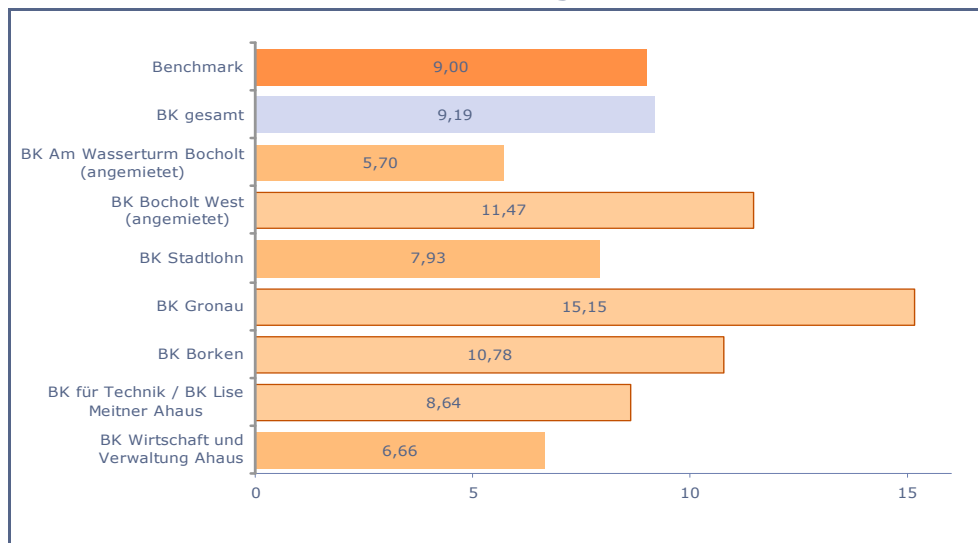
Die Flächenwerte der einzelnen Objekte weichen erheblich voneinander ab. Die mit Abstand höchste Kennzahl wird vom Berufskolleg Gronau abgebildet, hier liegt der Wert um rund 166 Prozent höher als am Berufskolleg am Wasserturm in Bocholt. Insgesamt ergibt sich für die Berufskollegs des Kreises Borken ein Kennzahlenwert nur knapp oberhalb des Benchmarks.

Die teilweise sehr niedrigen Kennzahlenwerte resultieren daraus, dass die steigenden Schülerzahlen weitgehend dazu geführt haben, dass die höchstzulässige Klassenstärke (31 Schüler) in den Berufskollegs ausgenutzt wurde. In diesen Fällen ist davon auszugehen, dass die sinkenden Schülerzahlen zunächst zu einer Reduzierung der Klassenstärken, kurzfristig aber nicht zu einem verminderten Raumbedarf führen werden.

Dagegen ist es in den Nebenstellen (z.B. Gronau) aufgrund geringerer Schülerzahlen nicht immer möglich, sich der zulässigen Klassenstärke anzunähern. Hier steht die Erreichbarkeit der Ausbildungsgänge im Vordergrund, da zu große Entfernungen zu den Berufskollegs dazu führen könnten, dass Firmen auf das Angebot von Ausbildungsplätzen verzichten.

Die Ergebnisse der einzelnen Objekte veranschaulicht die folgende Grafik:

Flächenwerte der Berufskollegs des Kreises Borken



An den Ergebnissen ist festzustellen, dass Berufskollegs mit Ausbildungsgängen in technischen/gewerblichen Berufszweigen (umrandete Balken) aufgrund der neben den Klassen benötigten Werkstätten höhere Flächenwerte aufweisen als auf kaufmännische Berufsfelder, Verwaltungsberufe und Wirtschaftszweige ausgerichtete.

Am Berufskolleg für Technik in Ahaus hat sich die Fläche durch die Erweiterung der Holzwerkstatt und die Schaffung neuer Klassen in 2010 vergrößert. An mehreren Berufskollegstandorten sind daneben aktuell Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen: So sollen am Berufskolleg in Borken bis zum Sommer 2012 ein Selbstlernzentrum sowie eine neue Cafeteria entstehen, um eine 2009 geschaffene Übergangseinrichtung in Containern abzulösen. Der neue Bereich soll zugleich als Versammlungsraum dienen, da bisherige „Notlösungen“ im Eingangsbereich der Schule aufgrund brandschutzrechtlicher Bestimmungen nicht mehr für diese Zwecke genutzt werden dürfen. Hierfür werden Bau- und Einrichtungskosten von rund 1,6 Mio. Euro in 2011/12 eingeplant. Auch am Berufskolleg Bocholt-West sind die Errichtung eines Selbstlernzentrums mit Cafeteria und die Umgestaltung des Eingangsbereichs geplant. Das Investitionsvolumen liegt hier bei rund 1,35 Mio. Euro in 2011.

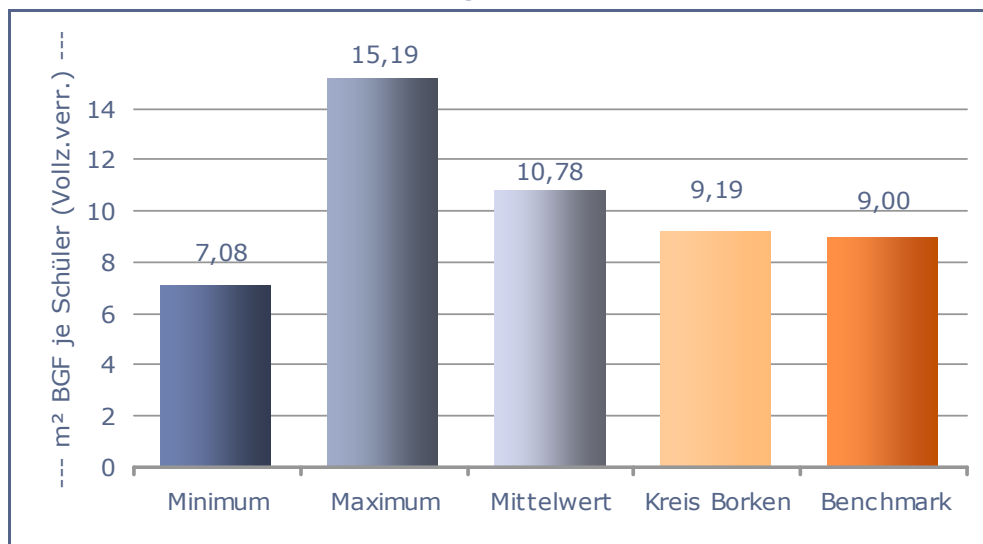
In beiden Fällen steht die Intention im Vordergrund, durch die Einrichtung von Selbstlernzentren die Lernumgebung und -atmosphäre zu verbessern und bisher nur unzureichend vorhandene Versammlungsräume zur Verfügung zu stellen. Vor der Entscheidung über die Erweiterungen wurden Umsetzungsmöglichkeiten im vorhandenen

Bestand geprüft, die allerdings nicht mit vertretbarem Aufwand realisierbar erschienen.

Auch mittelfristig wird diese Alternative als nicht realisierbar eingestuft, da die rückläufigen Schülerzahlen sich voraussichtlich zunächst lediglich in den Klassenstärken, jedoch nicht in der Anzahl der gebildeten Klassen (und somit dem Raumbedarf) widerspiegeln werden und der aktuelle Bedarf an entsprechenden Flächen eine zeitnahe Realisierung erforderte.

Interkommunaler Vergleich

**Flächenverbrauch Berufskollegs (Schulgebäude)
in m² BGF je Schüler 2009**



Klassierungen

Berufskollegs - Flächenverbrauch Schulgebäude in m ² BGF je Schüler (vollzeitverrechnet)				
Ergebnisse in Klassen				
bis 9	über 9 - 10	über 10 - 11	über 11 - 12	über 12
2	7	6	6	7

Auch interkommunal ist festzustellen, dass Berufskollegs mit technisch/gewerblichen Berufsfeldern tendenziell leicht höhere Kennzahlen aufweisen, jedoch weichen deren Vergleichswerte weniger als einen Quadratmeter je Schüler von den Gesamtwerten ab. Aus diesem Grund haben wir von einer Clusterung in diesem Gebäudesegment abgesehen. Zudem bietet auch der Kreis, der den Minimalwert abbildet, in sämtlichen Berufskollegs technisch/gewerbliche Berufsfelder an.

Der Kreis Borken positioniert sich interkommunal deutlich unterdurchschnittlich, jedoch - aber nur geringfügig - oberhalb des Benchmarks.

Bei einer Angleichung an diesen Zielwert könnte das im Folgenden ausgewiesene Flächenpotenzial verwirklicht werden, das zu einer Entlastung des Haushalts um rund 160.000 Euro beitragen würde:

Quantifizierung Potenzial Fläche je Schüler		
m ² BGF je Schüler	9,19	A
Benchmark	9,00	B
Potenzial je Schüler (m ² BGF)	0,19	P = A-B
Anzahl Schüler	8.480	F
Gesamt-Potenzial in m² BGF (gerundet)	1.600	P*F
Gesamt-Potenzial in Euro (gerundet)	160.000	1.600 m ² *100,-/m ²

Durch die oben geschilderten Erweiterungsmaßnahmen erhöht sich der Kennzahlenwert, so dass auch das resultierende Potenzial entsprechend ansteigt.

Entwicklung der Schülerzahlen / Prognose der Förderschulen

Die Schülerzahlen der Förderschulen in Trägerschaft des Kreises Borken haben sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

Schülerzahlenentwicklung der Förderschulen			
	Brüder-Grimm-Schule (Sprache)	Hans-Christian-Andersen-Schule (Emotionale und soziale Entwicklung)	Neumühlenschule (Geistige Entwicklung)
2004	181	90	120
2009	272	150	160
Veränderung 2004 nach 2009			
absolut	+91	+60	+40
prozentual	+50%	+67%	+33%
2010	195	136	146
Veränderung 2009 nach 2010			
absolut	-77	-14	-14
prozentual	-28%	-9%	-9%

Auch bei den Förderschulen haben sich die Schülerzahlen bis 2009 erhöht. Der demografisch bedingte Schülerrückgang, der sich in den vergangenen Jahren auch im Kreis Borken an den meisten allgemeinbildenden Schulen bereits deutlich bemerkbar gemacht hat, ist bei dieser Schulform also bisher nicht nachzuvollziehen.

Dennoch ist davon auszugehen, dass sich die zurückgegangenen Geburtenzahlen auch auf die Auslastung der Förderschulen (wenn auch abgemildert) auswirken werden.

Im Schuljahr 2010/11 verzeichnen die Förderschulen dagegen teilweise deutlich rückläufige Schülerzahlen. Grund für diese Entwicklung ist die Leitidee zur verstärkten wohnortnahen Beschulung von Kindern mit Förderbedarf in Regelschulen (Inklusion), die im Kreis Borken in 2010 bereits erhebliche Auswirkungen insbesondere beim Förderschwerpunkt Sprache zeigt. Der Kreis hat in Kooperation mit den kreisangehörigen Kommunen die „Kompetenzregion Borken“ gebildet und nimmt seit dem 01.08.2010 am Pilotprojekt „Kompetenzzentrum sozialpädagogische Förderung“ (KsF) teil. Betroffen sind hier vorrangig die Förderschwerpunkte „Lernen“, „Sprache“ und „Emotionale und soziale Entwicklung“.

Die räumliche Aufteilung orientiert sich an den Einzugsbereichen der sechs kommunalen bisherigen Förderschulen „Lernen“. Hinzu kommen die beiden Schulen in Kreisträgerschaft, die als Teilkompetenzzentren die Förderschwerpunkte „Sprache“ und „Emotionale und soziale Entwicklung“ abdecken. Da die Inklusionsentwicklung erhebliche Auswirkung auf die weitere Auslastung der Förderschulen haben wird, muss für die kommenden Jahre mit einem weiteren starken Absinken der Schülerzahlen gerechnet werden.

Für die Förderschulen in Trägerschaft des Kreises Borken errechneten sich im Jahr 2009/2010 die folgenden Flächenwerte:

Flächenverbrauch Förderschulen (Schulgebäude)			
	Förderschwerpunkt	Schüler 2009/2010	Fläche in m² BGF je Schüler
Brüder-Grimm-Schule Gescher	Sprache	211	14,43
Brüder-Grimm-Schule Bocholt (angemietet)	Sprache	61	20,28
Hans-Christian-Andersen-Schule Ahaus	Emotionale und soziale Entwicklung	70	23,50
Hans-Christian-Andersen-Schule Rhede	Emotionale und soziale Entwicklung	80	28,31
Neumühlenschule Borken	Geistige Entwicklung	160	20,43
gesamt		582	19,69

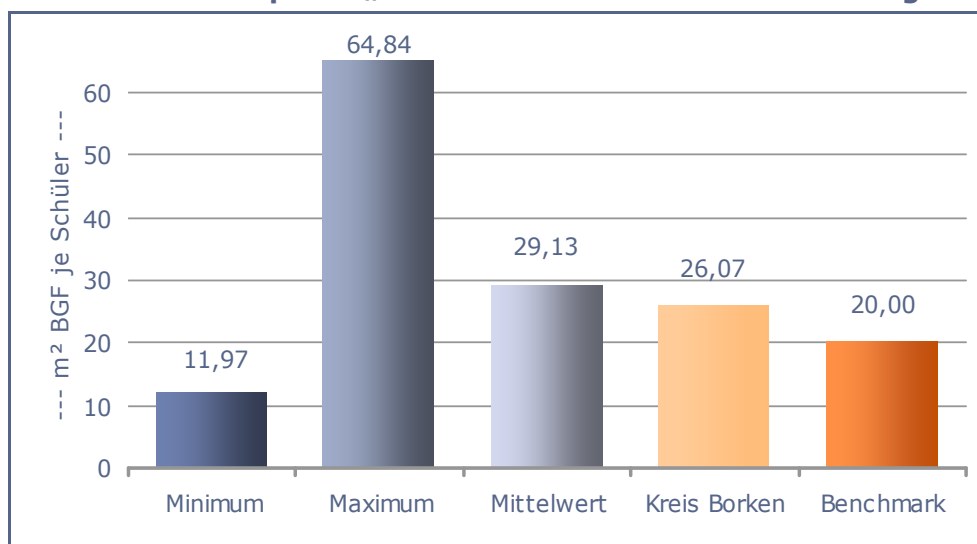
Interkommunal ist der Gesamtwert wie folgt einzuordnen:

Flächenverbrauch Förderschulen (alle Förderschwerpunkte) in m² BGF je Schüler 2009			
Minimum	Maximum	Mittelwert	Kreis Borken
11,47	38,12	23,37	19,69

Interkommunale Vergleiche in Clustern

Da für die unterschiedlichen Förderschwerpunkte unterschiedliche Raumanforderungen bestehen, haben wir für die detailliertere Betrachtung Cluster gebildet, für die wir anhand der vorgefundenen Ergebnisse unterschiedliche Benchmarks definiert haben.

Flächenverbrauch Förderschulen in m² BGF je Schüler 2009 Förderschwerpunkt „Emotionale und soziale Entwicklung“



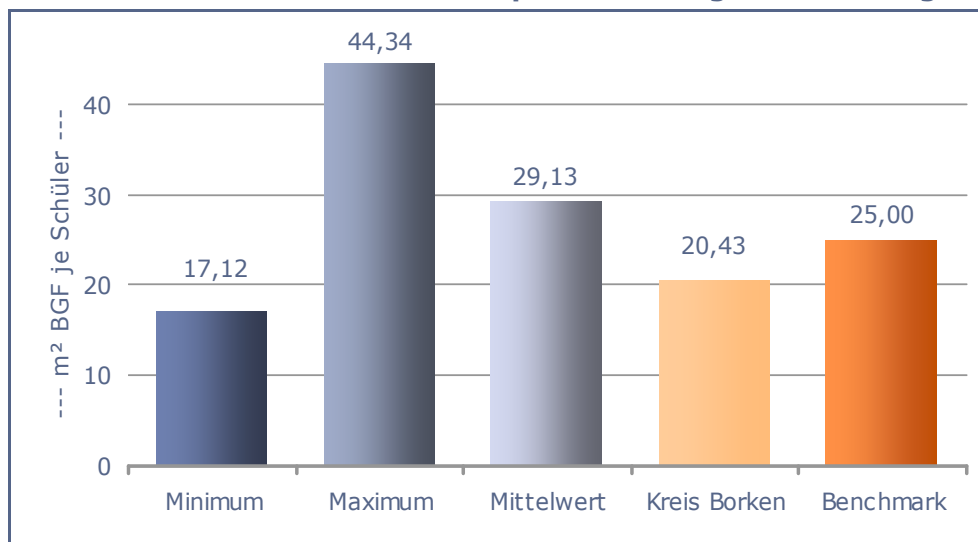
Flächenverbrauch Förderschulen in m² BGF je Schüler 2009 Schulen mit dem Förderschwerpunkt „Emotionale und soziale Entwicklung“				
Ergebnisse in Klassen				
bis 20	über 20 bis 25	über 25 bis 30	über 30 bis 35	über 35
6	3	5	3	5

Die Hans-Christian-Andersen-Schule liegt mit Flächenwerten von 23,5 m² (Ahaus) bzw. 28,3 m² BGF (Rhede) je Schüler im mittleren Bereich der Vergleichskommunen, überschreitet jedoch an beiden Standorten den Benchmark. Insbesondere beim Standort Rhede wirkt sich dabei ein hoher Anteil von Verkehrsflächen ungünstig auf den Kennzahlenwert aus.

Quantifizierung Potenzial Fläche		
m ² BGF je Schüler	26,07	A
Benchmark	20,00	B
Potenzial je Schüler (m ² BGF)	6,07	P = A-B
Anzahl Schüler	150	F
Gesamt-Potenzial in m² BGF (gerundet)	900	P*F
Gesamt-Potenzial in Euro (gerundet)	90.000	900 m ² *100,-/m ²

Durch den Rückgang der Schülerzahl auf 136 erhöht sich der Kennzahlenwert 2010 auf 28,75 m² BGF je Schüler. Das Flächenpotenzial steigt gleichzeitig auf rund 1.200 m² BGF an.

Flächenverbrauch Förderschulen in m² BGF je Schüler 2009 Schulen mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“

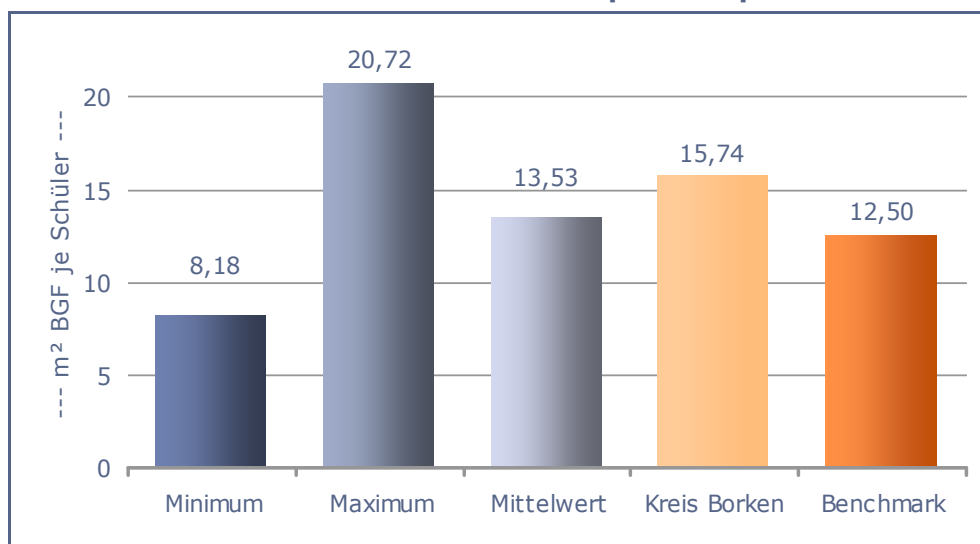


Klassierung – Flächenverbrauch Förderschulen in m ² BGF je Schüler 2009, Schulen mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“				
Ergebnisse in Klassen				
bis 21	über 21 bis 25	über 25 bis 29	über 29 bis 33	über 33
3	3	3	8	4

Die Neumühlenschule, die bei ihrer Errichtung auf nur 80 Schüler ausgelegt war, weist einen interkommunal niedrigen Flächenwert auf, der den Benchmark für diesen Förderschwerpunkt unterschreitet. Aufgrund der Raumknappheit dieser Ganztagschule mussten die Schüler ihre Mahlzeiten bisher in den Klassenräumen einnehmen. Aktuell werden an diesem Standort eine neue Mensa sowie drei Unterrichts-, Gruppen- und Therapie Räume angebaut.

Mit einer Nutzfläche von rund 1.000 m² wird der Erweiterungsbau zu einer wesentlichen Erhöhung der Kennzahl führen.

Flächenverbrauch Förderschulen in m² BGF je Schüler 2009 Schulen mit dem Förderschwerpunkt „Sprache“



Klassierung – Flächenverbrauch Förderschulen in m² BGF je Schüler 2009, Schulen mit dem Förderschwerpunkt „Sprache“

Ergebnisse in Klassen				
bis 10	über 10 bis 12	über 12 bis 14	über 14 bis 16	über 16
3	5	5	5	4

Die Brüder-Grimm-Schule erreicht (insbesondere am Standort Gescher) einen wesentlich geringeren Kennzahlenwert als die anderen Schulen des Kreises Borken. Unter den Vergleichsschulen mit dem Förderschwerpunkt „Sprache“ liegt der Wert dennoch auf erhöhtem Niveau und überschreitet den Benchmark.

Quantifizierung Potenzial Fläche		
m ² BGF je Schüler	15,74	A
Benchmark	12,50	B
Potenzial je Schüler (m ² BGF)	3,24	P = A-B
Anzahl Schüler	272	F
Gesamt-Potenzial in m² BGF (gerundet)	900	P*F
Gesamt-Potenzial in Euro (gerundet)	90.000	900 m ² *100,-/m ²

Durch das rapide Absinken der Schülerzahl erhöht sich der Kennzahlenwert für 2010 auf rund 22 m² BGF je Schüler, der Flächenüberhang wächst auf rund 1.800 m² BGF an.

Sollte sich diese extreme Entwicklung in den Folgejahren weiter fortsetzen, wird die Auslastung der Schulgebäude weiter stark abnehmen. Die Aufrechterhaltung des Doppelstandortes wäre dann kritisch zu hinterfragen.

Die Schulverwaltung erwägt für diesen Fall die Aufgabe des angemieteten Standorts in Bocholt und die Zusammenführung der Schule am Standort Gescher.

Vor dem Hintergrund, dass das Gebäude in Gescher in den letzten Jahren erst noch erweitert, für den OGS-Bereich ausgebaut sowie umfangreich saniert und energetisch aufgewertet worden ist, stellt sich die rapide sinkende Auslastung der Sprachförderschule im Sinne eines strategisch ausgerichteten Portfoliomanagements ungünstig dar.

Nach Auskunft der Verwaltung war diese Entwicklung zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidungen jedoch noch nicht absehbar. Nach dem Bekanntwerden der bevorstehenden Veränderung wurde die Realisierung eines geplanten zweiten Bauabschnitts der Sanierungsmaßnahmen im Sommer 2009 kurzfristig gestoppt.

Anlagenabnutzungsgrad, Reinvestitions- und Modernisierungsbedarf

Altersstruktur der Gebäude

Ein wichtiger Aspekt für Entscheidungen über den Erhalt, die Aufgabe oder den Neubau von Verwaltungs- und Schulstandorten ist deren Altersstruktur, der Gebäudezustand sowie Investitions- und Modernisierungserfordernisse. Die Abnutzungsgrade der kreiseigenen Gebäude stellen sich wie folgt dar:

Anlagenabnutzungsgrad zum Stichtag 31.12.2009			
	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Durchschnittl. Restnutzungsdauer in Jahren	Grad der Abnutzung in Prozent
Kreishaus	70	45	36%
Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung Ahaus (vollständig saniert 2005)	59-69	36	42%
Berufskolleg Technik/Lise Meitner Ahaus	50-60	24	59%
Berufskolleg Borken	50-80	27	60%
Berufskolleg Gronau	50-80	27	60%
Berufskolleg Stadtlohn	60	13	78%
Förderschule Ahaus	60	60	0%
Förderschule Gescher	60-80	40	38%
Förderschule Rhede	80	59	26%

Während das Kreishaus sowie die Förderschulen noch nicht einmal die Hälfte ihrer Nutzungsdauern erreicht haben, weisen die Berufskollegs eine höhere Altersstruktur auf. Insbesondere beim Berufskolleg in Stadtlohn, aber auch bei einzelnen Bauteilen der Objekte in Ahaus und Borken werden innerhalb der nächsten 15 Jahre die prognostizierten Nutzungsdauern abgelaufen sein. Angesichts des zu erwartenden Schülerrückgangs bis zu diesem Zeitpunkt kann es perspektivisch jedoch durchaus angezeigt sein, vor dem Hintergrund des geringeren Flächenbedarfs auf Ersatzinvestitionen für die abgängigen Gebäudeteile zu verzichten. Um diese Entscheidungen langfristig und auf Basis belastbarer Prognosen treffen zu können, ist eine fundierte Schulentwicklungsplanung von immenser Bedeutung.

Instandhaltungsaufwendungen

Der Kreis Borken hat in den Jahren 2008 und 2009 die folgenden Beträge für die Instandhaltung der betrachteten Gebäude aufgewendet:

Instandhaltungsaufwendungen und –quoten nach Gebäudeart						
	Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung					Mittlere Instandhaltungsquote
	in Euro		in Euro je m ² BGF			
	2008	2009	2008	2009	Mittelwert	
Vewaltungsgebäude	279.959	216.188	8,47	6,54	7,51	0,41 %
Berufskollegs	1.258.688	1.398.107	19,91	22,12	21,01	1,62 %
Förderschulen	51.352	348.710	9,67	50,14	32,62	2,96 %
gesamt	1.589.999	1.963.005	15,65	19,02	17,35	1,19 %

Die KGSt und auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft spezialisierte Beratungsunternehmen veranschlagen als angemessenen Unterhaltungsaufwand regelmäßig Richtwerte abhängig vom Gebäudealter 0,8 und 1,2 Prozent vom Gebäudeneuwert. In diesem Rahmen bewegen sich die Gesamtaufwendungen des Kreises Borken im Zeitraum 2008/09.

Von den rund 3,5 Mio. Euro Instandhaltungsaufwendungen wurden rund 75 Prozent auf die Berufskollegs verwendet, somit richtet sich der Mitteleinsatz vorwiegend auf den älteren Gebäudebestand. Dabei betrafen rund 1,3 Mio. Euro allein den Standort Borken, wo eine Sanierung der Metallwerkstatt, eine Erneuerung der Absauganlage sowie Beton- und Flachdachsanierungen vorgenommen wurden.

Bei den Förderschulen entfallen die Mittel vorwiegend auf eine energetische Sanierung des Standortes Gescher in 2009. Obwohl die Instandhaltungsaufwendungen an den Förderschulen deutlich geringer ausgefallen sind als bei den Berufskollegs, errechnet sich für diese Gebäude aufgrund des geringeren Herstellungswertes (Neuwert der Förderschulen: rd. 6,8 Mio. Euro, Berufskollegs insgesamt rd. 82 Mio. Euro) eine höhere Instandhaltungsquote.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung

Einen Anhaltspunkt für den Gebäudezustand können auch die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen geben. Eine derartige Rückstellung hat der Kreis Borken lediglich in 2007 in Höhe von einer Million Euro für eine Dachsanierung am Berufskolleg Technik in Ahaus gebildet.

In 2010 wurde mit der Nachholung dieser Maßnahme begonnen und dafür rund die Hälfte der Rückstellung in Anspruch genommen. Da die Instandhaltungsmaßnahme in 2011 fortgeführt wird, werden in diesem Jahr weitere Anteile der Rückstellung abgebaut werden. Zudem wurde an diesem Gebäude eine umfangreiche Fassadensanierung (Volumen rund 2,5 Mio. Euro) vorgenommen.

Weitere unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die zu Rückstellungen oder Abwertungen der Gebäude führen müssten, sind nach Angaben des Gebäudemanagements nicht vorhanden.

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Der Kreis Borken erstellt jährlich Hochbauprogramme, in denen die bereits durchgeführten und anstehenden Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung aufgeführt werden. Neben den geplanten Ausführungsjahren sind auch die voraussichtlichen Kosten (soweit bereits ermittelt) enthalten.
- Die Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden somit langfristig und unter Abstufung der Dringlichkeit der einzelnen Projekte geplant.
- Der Zustand der Immobilien wird vom Gebäudemanagement des Kreises als insgesamt gut eingestuft. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen konnten bisher zeitnah umgesetzt werden. Der Mitteleinsatz in den vergangenen Jahren erscheint ausreichend für eine angemessene Gebäudeunterhaltung.

Handlungsempfehlungen

- Die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel für die Bauunterhaltung sollten gezielt auf die Objekte fokussiert werden, die unbedingt betriebsnotwendig sind und noch langfristig benötigt werden. Insofern ist es von immenser Bedeutung, die Entwicklung des Immobilienportfolios auf sich wandelnde Anforderungen (durch den demographischen Wandel oder geänderte Aufgabenstellungen wie z.B. Inklusion) abzustimmen und die Erkenntnisse in die langfristige Instandhaltungsstrategie einfließen zu lassen.

Gesamtbetrachtung Flächen- und Portfoliomanagement

Die Betrachtung der Verwaltungs- und Schulflächen sowie die berechneten Potenziale sollen aufzeigen, dass das Thema Flächenmanagement auch für Kreise erhebliche strategische und finanzwirtschaftliche Bedeutung hat. Insgesamt wurden für die drei Gebäudegruppen folgende Potenziale ermittelt:

Zusammenfassung Potenziale Flächenmanagement in Euro	
Verwaltungsgebäude	550.000
Berufskollegs	160.000
Förderschulen	180.000
Summe	890.000

Das ausgewiesene rechnerische Potenzial kann in der Regel nur langfristig gehoben werden, wobei bzgl. des Potenzials bei den Verwaltungsgebäuden zusätzlich die zuvor beschriebenen Einschränkungen hinsichtlich der Realisierbarkeit gelten.

Allerdings sollte der Kreis bezogen auf die Potenziale im Schulbereich heute schon die nötigen Steuerungsvoraussetzungen schaffen und die entsprechenden strategischen Weichen stellen, um das durch die demografische Entwicklung perspektivisch weiter anwachsende Potenzial näher zu spezifizieren und tatsächlich auf lange Sicht erschließen zu können.

KIWI-Bewertung „Flächen- und Portfoliomanagement“

In den Einzelbetrachtungen haben wir die Handlungsfelder analysiert und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die zum Teil durch das ausgewiesene Potenzial beziffert werden.

Ist-Situation

- Die Zuständigkeit für die optimierte Flächenausnutzung liegt im Fachbereich Organisation (für Verwaltungsgebäude) bzw. der Schulverwaltung (für Berufskollegs und Förderschulen). Die Gebäudewirtschaft versteht sich hier als interner Dienstleister, der die benötigten Flächen bereitstellt und unterhält.

- Im Vergleichsjahr wiesen die Berufskollegs des Kreises Borken insgesamt nur geringe Flächenüberhänge auf. Aktuelle Erweiterungsmaßnahmen führen jedoch zu einer Erhöhung der Kennzahlenwerte.
- Der Kreis Borken beschäftigt sich aktuell mit der Weiterentwicklung der Schulentwicklungsplanung für die Berufskollegs. Hierzu wurde unter Beteiligung der Schulleitungen der Berufskollegs eine Expertengruppe eingerichtet, die unter Berücksichtigung der Themen Inklusion, Demographischer Wandel, Konkurrenz, Ausstattung, Personalbestand und Konzentrationsprozessen im Land ein Konzept erarbeiten soll.
- Durch die Gründung der „Kompetenzregion Borken“ stellt sich der Kreis Borken der Herausforderung der Inklusion in Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Kommunen und deren Förderschulen. Die enge Kooperation ist ausdrücklich positiv zu bewerten.
- Die Förderschulen der Förderschwerpunkte „Emotionale und soziale Entwicklung“ sowie „Sprache“ weisen beim Kreis Borken bereits im Vergleichsjahr erhöhte Flächenkapazitäten auf.

Durch die Bildung der Kompetenzzentren und den sich daraus ergebenden Rückgang der Schülerzahlen steigen die Überhänge an diesen Objekten im Folgejahr rapide an.

Handlungsempfehlungen

- Angesichts des perspektivischen Schülerrückgangs an den Berufskollegs sollten Erweiterungsmaßnahmen kritisch hinterfragt und temporäre Lösungen (Pavillons) erwogen werden.
- Vor dem Hintergrund der stark rückläufigen Schülerzahlen an den Förderschulen sollte erwogen werden, den Förderschwerpunkt Sprache auf den Standort Gescher zu konzentrieren.
- Angesichts des voraussichtlichen Leerstandes im Schulgebäude in Gescher könnte erwogen werden, die Außenstelle des Fachbereichs Jugend und Familie in dieser Kommune in das Schulgebäude zu verlagern. Auf die bisher angemietete Fläche für die Verwaltungsnebenstelle könnte dann verzichtet werden.

Allerdings wären hier Nachteile gegenüber dem bisherigen Standort hinsichtlich der Erreichbarkeit hinzunehmen, da die Schule weit entfernt vom Ortszentrum gelegen ist.

- Von der weiteren Entwicklung der Inklusion sowie der Wirkungen der pilotierten Kompetenzzentren wird eine Beschleunigung des Schülerrückganges in den Förderschulen und damit auch die Entwicklung der dortigen Flächenpotenziale abhängen. Sollte nach der Pilotphase der Inklusionsentwicklungen entschieden werden, an dieser Ausrichtung festzuhalten, so werden die Förderschulen zukünftig nur noch sehr geringe Schülerzahlen aufweisen bzw. einzelne Förderschwerpunkte möglicherweise aufgelöst werden. Gegebenenfalls müssten dann die Förderschwerpunkte in zentralen Objekten kombiniert angeboten werden.
- Vor diesem Hintergrund ist es von wesentlicher Bedeutung, die Schulentwicklungsplanung weiterhin eng mit den kreisangehörigen Kommunen, zusätzlich aber auch mit den benachbarten Kreisen abzustimmen.

KIWI Bewertung

In der Gesamtbetrachtung der Ist-Situation sowie den hieraus ableitbaren Handlungsmöglichkeiten bewerten wir das Handlungsfeld **„Flächenmanagement für Verwaltungsgebäude und Schulen“** mit dem **Index 3**.